



Rapport de gestion T2-2026

TSX : RFA, RFA.PR.E, RFA.PR.I

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	1
AVIS CONCERNANT LES MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES	3
APERÇU DES ACTIVITÉS	4
Profil d'entreprise	4
Incidences comptables de l'arrangement	6
Vision	6
Stratégie d'affaires	6
Contexte commercial et perspectives	7
Mise à jour en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance	7
SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE	8
Principales informations financières et faits saillants	8
Résultats financiers et d'exploitation	10
Bilan et liquidités	11
Faits saillants du deuxième trimestre	11
RÉSULTATS FINANCIERS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION	13
Services financiers	15
Immobilier	18
Siège social	21
SITUATION FINANCIÈRE	23
Actif	23
Passif	32
Capitaux propres	36
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	37
Portefeuille d'immeubles résidentiels	38
Taux d'occupation du portefeuille	38
Activités de location du portefeuille et délais d'expiration des contrats de location	39
MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES	40
LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT	53
Sources de financement et gestion du capital	53
Dividendes	56
Obligations contractuelles	56
RISQUES ET INCERTITUDES	57
Risques généraux	57
Risques liés à la Banque RFA	61
Risques liés au secteur immobilier	72
AUTRES INFORMATIONS	76
Arrangements hors bilan	76
Transactions entre parties liées	76
Événements postérieurs à la date de clôture	78
Données sur les actions en circulation	78
Sommaire des informations trimestrielles	79
Estimations comptables critiques	80
Modifications aux normes comptables	82
Contrôles et procédures	83

Rapport de gestion – Deuxième trimestre de 2026

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)

Le présent rapport de gestion daté du 13 août 2026 et portant sur la situation financière et les résultats d'exploitation de RFA Financial Inc. doit être lu avec les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de RFA Financial Inc. pour les trois mois et les six mois clos les 30 juin 2026 et 2025 et les états financiers consolidés annuels audités d'Artis Real Estate Investment Fund pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024, y compris les notes annexes. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport de gestion sont tirés des états financiers consolidés préparés selon les Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité »).

En outre, « RFA Financial », « RFA » et la « Société » désignent RFA Financial Inc. et ses activités consolidées.

Le présent rapport de gestion a été préparé en tenant compte des transactions et des événements significatifs survenus jusqu'au 13 août 2026, inclusivement.

D'autres documents d'information ont été déposés auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières applicables et peuvent être consultés sur le site Web de RFA au www.rfafinancial.ca ou sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

MISE EN GARDE À L'ÉGARD DES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent rapport de gestion contient des déclarations prospectives au sens des lois canadiennes sur les valeurs mobilières applicables. Par conséquent, toute déclaration figurant aux présentes qui n'est pas une déclaration de faits historiques peut être considérée comme étant une déclaration prospective. En outre, sans se limiter à ce qui précède, l'emploi de termes comme « perspectives », « objectif », « possibilité », « potentiel », « croissance », « stratégie », « but », et l'emploi de verbes comme « devenir », « prévoir », « s'attendre à », « continuer », « avoir l'intention de », « estimer », « projeter », « croire », « planifier », « chercher », « s'engager », « viser », « cibler », « créer » et d'autres expressions semblables ou variantes de ces termes, y compris leur forme négative, et des expressions suggérant des résultats ou des événements futurs, ou qui indiquent que certains événements, mesures ou résultats « pourraient », « devraient », « peuvent » ou « pourront » se produire ou être réalisés servent à désigner les déclarations prospectives. Ces informations prospectives reflètent les attentes, les hypothèses et les opinions actuelles de la direction et sont fondées sur les informations dont elle dispose actuellement ainsi que sur son expérience et son expertise.

Voici des exemples de déclarations prospectives figurant dans le présent document, sans toutefois s'y limiter, chacune de ces déclarations étant assujettie à des risques et à des incertitudes importants et se fondant sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient être erronées :

- les déclarations concernant les stratégies d'affaires de RFA, y compris l'intégration des activités existantes et l'optimisation du portefeuille immobilier commercial, et les résultats attendus de ces stratégies;
- les déclarations concernant la capacité de RFA d'améliorer les flux de trésorerie, les marges d'exploitation et l'efficacité opérationnelle;
- la capacité de RFA de déployer efficacement la trésorerie et les équivalents de trésorerie conformément à ses stratégies d'affaires;
- les prédictions et les attentes à l'égard des tendances sectorielles et du marché;
- les attentes quant à la capacité de RFA de respecter ses obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance en utilisant des sources de liquidités;
- les attentes à l'égard des activités de financement, y compris la capacité de RFA de renouveler la dette arrivant à échéance et d'obtenir de nouveaux financements en temps opportun;
- le caractère durable des dividendes actuels de RFA et les plans pour augmenter le niveau actuel des dividendes;
- les attentes à l'égard des possibilités futures de cession et de repositionnement des actifs;
- les déclarations concernant la capacité de réaliser des acquisitions et des cessions ainsi que leur moment;
- les déclarations concernant le potentiel de génération de produits des immeubles de RFA;
- les attentes à l'égard de la fluctuation du marché et de la juste valeur des instruments financiers de RFA;
- la capacité de maintenir en poste les membres de l'équipe de direction de RFA ou d'attirer des remplaçants adéquats dans l'éventualité où des membres clés de l'équipe de direction venaient à quitter leur poste;
- la capacité de faire évoluer et d'améliorer continuellement les systèmes de contrôle et les procédures de RFA;
- l'élaboration d'une stratégie ESG à l'échelle de l'entreprise et la capacité de faire progresser les objectifs de RFA en matière de développement durable.

Les déclarations prospectives sont fondées sur un certain nombre de facteurs et d'hypothèses, qui sont assujettis à de nombreux risques et incertitudes, qui ont été utilisés pour élaborer ces déclarations, mais qui pourraient s'avérer inexacts. Bien que RFA estime que les attentes exprimées dans les déclarations prospectives sont raisonnables, elle ne peut garantir que les résultats, les niveaux d'activité, le rendement ou les accomplissements futurs se réaliseront étant donné que ces attentes sont, par leur nature, assujetties à d'importantes incertitudes et éventualités d'ordre commercial, économique, concurrentiel, politique et social. L'information prospective contenue dans le présent rapport de gestion tient compte de plusieurs facteurs, attentes et hypothèses importants formulés par la direction de RFA, notamment : la capacité continue de RFA d'exploiter sa plateforme et son portefeuille de filiales pour tirer parti de l'évolution des besoins du marché; la mise en œuvre par RFA d'occasions d'investissement par affectation de capitaux et de stratégies de cession d'actifs appropriées; les attentes à l'égard des résultats financiers et opérationnels prévus de RFA; l'accès de RFA à diverses sources de financement; les attentes à l'égard de la stabilité générale de l'environnement économique et politique dans lequel RFA exerce ses activités, y compris les tendances du marché et la stabilité générale des secteurs canadiens et américains de l'immobilier et du prêt hypothécaire; le traitement de RFA dans le cadre des régimes réglementaires gouvernementaux, des lois sur les valeurs mobilières et des lois fiscales; la capacité de RFA à recruter et à maintenir en poste du personnel compétent ainsi qu'à se procurer et à conserver de l'équipement et des services en temps voulu et de façon rentable; les fluctuations des taux de change et des taux d'intérêt; et la conjoncture économique mondiale et les marchés financiers, y compris l'augmentation des prix de l'énergie, le conflit au Moyen-Orient et l'imposition de tarifs au Canada et aux États-Unis. La direction de RFA est d'avis que les facteurs, attentes et hypothèses importants pris en compte dans l'information prospective sont raisonnables, mais rien ne garantit que ces facteurs, attentes et hypothèses se concrétiseront.

Bien que RFA s'attende à ce que des événements et des faits ultérieurs l'amènent à modifier ses points de vue, la Société n'a pas l'intention de mettre à jour cette information prospective, à moins que les lois sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent. Cette information prospective représente les points de vue de RFA à la date du présent rapport de gestion et il ne faut pas croire qu'elle représente les points de vue de RFA à compter de toute date postérieure à celle du présent rapport de gestion. RFA a tenté de relever les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent des prévisions actuelles ou des estimations exprimées ou sous-entendues dans l'information prospective. Toutefois, il pourrait y avoir d'autres facteurs qui font en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations ne correspondent pas à ceux qui sont prévus ou estimés et qui pourraient faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent considérablement des prévisions actuelles. Rien ne garantit que l'information prospective se révélera exacte, étant donné que les résultats réels et les événements futurs pourraient différer considérablement de ceux qui sont prévus ou estimés dans les déclarations prospectives. Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à cette information prospective.

RFA est assujettie à des risques et à des incertitudes importants qui peuvent faire en sorte que les résultats, le rendement ou les réalisations réels diffèrent considérablement des résultats, du rendement ou des réalisations futurs exprimés ou sous-entendus dans les présentes déclarations prospectives. Ces facteurs de risque comprennent, sans toutefois s'y limiter, les risques liés : aux secteurs bancaire, des prêts hypothécaires et immobilier au Canada; à la mise en œuvre des initiatives stratégiques de RFA; au rendement des filiales de RFA; à la conjoncture économique actuelle, y compris les tensions géopolitiques, les événements météorologiques extrêmes, les déséquilibres cycliques de l'économie mondiale, la politique budgétaire et monétaire, et les événements de santé publique; aux fluctuations des devises et des taux de change; au contexte concurrentiel dans lequel RFA et chacune de ses filiales exercent leurs activités; à la disponibilité des flux de trésorerie et des sources de financement par titres d'emprunts et de capitaux propres; à la dépendance à l'égard du personnel clé; à la dépendance à l'égard de la technologie de l'information; à la cybersécurité; aux questions environnementales et aux changements climatiques; à la concentration géographique; aux marchés publics et aux cours du marché des actions ordinaires et des actions privilégiées; aux fluctuations des dividendes versés sur les actions ordinaires et les actions privilégiées; à la nature des actions ordinaires et des actions privilégiées et les droits qui s'y rattachent; aux modifications apportées à la législation et à la réglementation; aux facteurs fiscaux; à la responsabilité des actionnaires; aux conflits d'intérêts potentiels; aux litiges possibles avec des tiers; à la réputation de RFA et de ses filiales; et aux risques propres aux activités de RFA et de ses diverses filiales. Pour plus de renseignements sur les risques, les incertitudes et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de RFA diffèrent considérablement des prévisions actuelles, se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion et aux rubriques « Risk Factors », « Risk Management » et « Risk Factors Relating to the Resulting Issuer » respectivement à l'annexe I, à l'annexe I-2 et à l'annexe J de la circulaire d'information de la direction d'Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») datée du 10 novembre 2025, à la rubrique « Risk Factors » de la notice annuelle d'Artis pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, et à la rubrique « Risks and Uncertainties » dans le rapport de gestion du troisième trimestre de 2025 d'Artis, qui ont tous été publiés sous le profil « Artis » sur le site Web de SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca.

RFA ne peut garantir aux investisseurs que les résultats réels seront conformes aux déclarations prospectives, et RFA se dégage de toute obligation de mettre celles-ci à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou de nouvelles circonstances, à moins que les lois sur les valeurs mobilières applicables ne l'exigent. La présente mise en garde porte sur toutes les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion.

AVIS CONCERNANT LES MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET LES MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES

En plus des mesures conformes aux normes IFRS de comptabilité présentées, certaines mesures non conformes aux PCGR et mesures financières supplémentaires sont utilisées couramment par des sociétés canadiennes pour mesurer la performance financière. Le terme « PCGR » désigne les principes comptables généralement reconnus décrits dans le Manuel de CPA Canada – Comptabilité, lesquels s'appliquent à la date à laquelle est fait tout calcul utilisant les PCGR. RFA applique les normes IFRS de comptabilité, qui correspondent à la section des PCGR applicable aux entreprises ayant une obligation d'information du public.

Ces mesures non conformes aux PCGR et mesures supplémentaires ne sont pas définies par les normes IFRS de comptabilité et n'ont pas pour objet de représenter la performance financière, la situation financière ou les flux de trésorerie pour la période, pas plus qu'elles ne devraient être considérées comme des mesures de remplacement du résultat net, des flux de trésorerie d'exploitation ou d'autres mesures de la performance financière établies conformément aux normes IFRS de comptabilité.

Ces mesures ne constituent pas des mesures financières normalisées en vertu du référentiel d'information financière utilisé pour préparer les états financiers de RFA. Le lecteur doit par ailleurs garder à l'esprit que ces mesures établies par RFA peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

La direction est d'avis que ces mesures sont utiles aux investisseurs, car elles constituent des mesures largement reconnues du rendement et une base pertinente pour la comparaison entre entités financières et immobilières.

Les mesures et indicateurs suivants sont présentés dans le présent rapport de gestion :

- Mesures financières et ratios non conformes aux PCGR : total des produits, résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires, résultat net ajusté par action attribuable aux actionnaires ordinaires – de base, résultat net ajusté par action attribuable aux actionnaires ordinaires – dilué, ratio de distribution, résultat avant impôt et provisions, marge d'intérêts nette, ratio d'efficacité et croissance (diminution) des produits locatifs nets tirés des immeubles comparables
- Mesures financières supplémentaires : rendement en dividendes, valeur comptable par action ordinaire, taux de provision pour pertes de crédit, prêts dépréciés en pourcentage du total des prêts hypothécaires et des prêts, correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues en pourcentage du total des prêts hypothécaires et des prêts, cours de l'action ordinaire, capitalisation boursière des actions ordinaires, montages, renouvellements, taux de renouvellement, hausse du taux de location moyen pondéré, prix de vente global des cessions, augmentation de la valeur des immeubles selon les normes IFRS de comptabilité, prêts hypothécaires administrés.

Une description de chaque mesure et un rapprochement des mesures et de la mesure conforme aux normes IFRS de comptabilité la plus comparable (si exigé) sont présentés aux rubriques « Mesures financières non conformes aux PCGR et mesures financières supplémentaires » et « Dividendes » du présent rapport de gestion.

APERÇU DES ACTIVITÉS

RFA Financial Inc. est une plateforme de services financiers diversifiée et une entité de placement immobilier qui a été constituée le 1^{er} février 2026 aux termes d'un arrangement en vertu duquel RFA Capital Holdings Inc. (« RFA Capital ») et Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») ont été regroupées pour former 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). La filiale de RFA, Banque RFA du Canada, est une banque de l'annexe I de la *Loi sur les banques* (Canada) et est réglementée par le Bureau du surintendant des institutions financières (« BSIF »). RFA offre des prêts hypothécaires résidentiels, des services de gestion de patrimoine et des services de gestion d'actifs et détient un portefeuille diversifié de biens immobiliers par l'entremise de ses filiales : Banque RFA du Canada, RFA Asset Management (auparavant, Artis), TM Investments Management Corporation et Five Continents Group (« Five C »).

Les actions ordinaires de RFA Financial sont négociées à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole RFA et les actions privilégiées de RFA sont négociées sous les symboles RFA.PR.E et RFA.PR.I. Les actions ordinaires de RFA se négocient aussi aux États-Unis sur le marché OTCQX Best Market (« OTCQX »), sous le symbole RFAFF.

Au 13 août 2026, il y avait 45 758 954 actions ordinaires, 7 067 665 actions privilégiées, 528 809 unités d'actions restreintes et 13 763 unités d'actions différées de RFA en circulation (se reporter à la rubrique « Données sur les actions en circulation » du présent rapport de gestion pour un complément d'information).

PROFIL D'ENTREPRISE

RFA Capital a été fondée en 1996 à titre de société canadienne de placement immobilier et de gestion d'actifs. Au cours des 30 dernières années, RFA Capital a connu beaucoup de succès dans les domaines de l'immobilier et du financement par emprunt dans un large éventail de types d'immeubles. En 2018, RFA Capital a pris de l'expansion sur le marché des prêts hypothécaires résidentiels en ayant comme objectif de devenir l'un des principaux prêteurs du canal des courtiers. L'acquisition de Street Capital Bank en 2019 a permis à RFA d'accélérer son expansion et de devenir un chef de file dans les segments des prêts préférentiels et des autres solutions de prêt. En 2024, RFA Capital a accru sa présence à l'échelle mondiale grâce à l'acquisition d'une participation de 25,5 % dans Five C, une société de gestion de patrimoine et de placements de premier plan aux îles Caïmans.

Le 1^{er} février 2026, RFA Capital et Artis se sont regroupées pour former RFA Financial, une société ouverte unique réunissant une banque et une société de financement hypothécaire canadiennes en croissance avec une plateforme immobilière établie.

RFA Financial est une plateforme de services financiers évolutive et dynamique qui occupe une position unique au croisement des services bancaires, du montage de prêts hypothécaires et de l'immobilier. RFA Financial offre une gamme diversifiée de services financiers qui aident les Canadiens à atteindre leurs objectifs financiers, combinée à la stabilité d'une plateforme immobilière éprouvée. Cette plateforme intégrée unique permet à RFA Financial de générer une valeur à long terme significative en lui procurant une envergure considérable, l'accès à des capitaux et la souplesse nécessaire pour saisir les occasions de croissance interne et stratégique dans tous les cycles du marché.

Services financiers

Banque RFA du Canada

Acquise par RFA Capital en 2019, la Banque RFA du Canada (« Banque RFA » ou la « Banque ») est une banque de l'annexe I sous réglementation fédérale, assujettie aux dispositions de la *Loi sur les banques* (Canada), spécialisée dans les prêts hypothécaires résidentiels. La Banque est réglementée par le BSIF, entre autres. Dans le cadre de ses activités de base, la Banque agit principalement à titre de prêteur hypothécaire non conventionnel (« prêteur de prêts cotés Alt-A »), offrant une vaste gamme de solutions de prêts hypothécaires flexibles ainsi que des prêts immobiliers commerciaux. La cote « Alt-A » désigne les prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux qui sont montés selon des critères de souscription plus larges que ceux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires de premier rang (comme il est décrit ci-après).

Les emprunteurs Alt-A présentent généralement un solide profil de crédit en raison de leurs antécédents de crédit, mais ne sont pas admissibles à un prêt hypothécaire de premier rang, car leurs solutions de prêts hypothécaires sont plus complexes que ce que les prêteurs de premier rang des grandes banques traditionnelles sont disposés à considérer. Dans le cadre d'un processus de souscription rigoureux, la Banque RFA cible les emprunteurs qui sont habituellement desservis par les grandes banques canadiennes et leur propose d'autres solutions hypothécaires. Grâce à cette approche, la Banque RFA attire des emprunteurs présentant de solides profils de crédit et visant des immeubles situés dans des marchés recherchés, mais que les grandes banques refusent parce que leurs dossiers de revenus sont complexes ou fondés sur des revenus à commission ou des revenus déclarés non traditionnels. Ces prêts hypothécaires portent généralement intérêt à des taux plus élevés que ceux de premier rang. La Banque RFA obtient des prêts hypothécaires par l'intermédiaire du réseau de courtiers hypothécaires. La Banque est également un prêteur approuvé en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et est autorisée à monter des prêts hypothécaires assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL »), la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty (« Canada Guaranty ») et la Société d'assurance d'hypothèques Sagen Canada (« Sagen »). La Banque est membre de la Société d'assurance-dépôts du Canada (« SADC ») offrant des certificats de placement garanti (« CPG ») par l'entremise d'un réseau national de courtiers en dépôts contractuels réglementés par l'Organisme canadien de réglementation des investissements (« OCRI »).

RFA Mortgage Corporation

RFA Mortgage Corporation (« RFA MC ») est une société de financement hypothécaire spécialisée dans le marché du courtage hypothécaire et axée sur les prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux de premier ordre, y compris les prêts hypothécaires assurés, assurables et non assurés ordinaires. En tant que société de financement hypothécaire, RFA MC fonctionne selon un modèle exigeant peu de capitaux et n'accepte pas de dépôts du public ou ne détient pas d'argent en fiducie. RFA MC obtient des prêts hypothécaires auprès de courtiers hypothécaires dans les provinces où elle exerce des activités de prêt, puis vend ces prêts hypothécaires à d'importantes institutions financières partenaires. RFA MC est autorisée à accorder des prêts hypothécaires assurés par la SCHL, Canada Guaranty et Sagen.

TM Investments Management Corporation

TM Investments Management Corporation (« TMI ») est 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. TMI obtient des occasions de placement hypothécaire auprès de courtiers hypothécaires et gère les prêts pour le compte d'investisseurs dans une société en commandite. TMI est le gestionnaire d'actifs de TM Investments LP (« TMI LP »), un gestionnaire de placements national spécialisé dans les prêts hypothécaires privés directs et les produits de placement adossés à des créances hypothécaires.

Five Continents Group

Five Continents Group (« Five C ») est un groupe de gestion de patrimoine et une société de services fiduciaires établie aux îles Caïmans. Five C offre des services de gestion d'actifs et de garde d'actifs à des clients privés, des fiducies, des bureaux de gestion de patrimoine, des sociétés et des responsables institutionnels, y compris des portefeuilles de gestion de trésorerie, d'assurance captive et de caisses de retraite. Les services fiduciaires se spécialisent dans l'établissement de structures d'entreprise personnalisées et de représentation au sein du conseil d'administration ainsi que dans la prestation de conseils en la matière.

Immobilier

RFA Asset Management

RFA Asset Management (« RFA AM ») détient et gère un portefeuille commercial de grande qualité dont les actifs sont situés dans les principaux marchés du Canada et des États-Unis. Le portefeuille d'immeubles commerciaux de RFA AM se compose d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles résidentiels. RFA AM exerçait auparavant ses activités sous le nom d'Artis. RFA AM est entièrement internalisée et mène ses propres fonctions de gestion d'actifs et d'immeubles.

INCIDENCES COMPTABLES DE L'ARRANGEMENT

Le 1^{er} février 2026 (la « clôture »), 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, et Artis est devenue une filiale en propriété exclusive de RFA Capital. RFA Capital a été renommée et exerce ses activités sous le nom de RFA Financial.

Dans le cadre de l'arrangement : i) les porteurs de parts ordinaires d'Artis ont reçu une action ordinaire de RFA Financial pour chaque part ordinaire qu'ils détenaient (le « ratio d'échange Artis »), ii) les porteurs de parts privilégiées de série E d'Artis ont reçu une action privilégiée de série E de RFA Financial 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 RFA Financial 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 RFA Financial, 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 (le « conseil ») de la Société est composé d'une majorité d'administrateurs nommés par l'ancienne entreprise 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 données présentées dans le présent rapport de gestion ont été préparées comme étant la suite du rapport de gestion d'Artis et les données comparatives qui figurent dans le présent rapport de gestion sont celles d'Artis. La clôture de l'arrangement ayant eu lieu au cours des six mois clos le 30 juin 2026, le présent rapport de gestion comprend les résultats financiers de RFA Capital à compter de la date de clôture (1^{er} février 2026).

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 le présent rapport de gestion 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.

VISION

La vision de RFA est de bâtir une plateforme structurellement avantagée qui allie des possibilités de croissance avec des capitaux afin de générer une plus-value significative et une valeur durable à long terme pour ses actionnaires.

STRATÉGIE D'AFFAIRES

La plateforme de services financiers de RFA est fondée sur une banque fédérale de l'annexe I et est une entreprise de premier plan de montage de prêts hypothécaires de premier rang et alternatifs soutenue par un portefeuille immobilier commercial. Cette plateforme diversifiée devrait générer des bénéfices stables et croissants, un profil de dividende durable et de multiples avenues de création de valeur, grâce à un roulement rigoureux du capital du secteur immobilier vers des placements dans des services financiers à rendement plus élevé.

La stratégie de RFA consiste à exercer ses activités en tant qu'entité de services financiers diversifiée et à grande échelle axée sur sa banque de l'annexe I en pleine croissance, la Banque RFA. Le succès de RFA Financial repose sur :

- des relations qui favorisent des valeurs et des objectifs communs;
- un rendement qui inspire une confiance durable;
- des gens outillés, expérimentés et dévoués;
- un esprit entrepreneurial qui stimule la croissance et crée de la valeur;
- la responsabilité encadrée par une gouvernance et une gestion des risques rigoureuses.

CONTEXTE COMMERCIAL ET PERSPECTIVES

La plateforme diversifiée de RFA offre de multiples façons d'améliorer le rendement des investisseurs grâce à des possibilités de croissance attrayantes dans le secteur canadien des services financiers. La direction continuera d'appliquer une approche rigoureuse en matière d'affectation des capitaux en accordant la priorité aux possibilités de rendement ajusté en fonction du risque les plus attrayantes au moment approprié du cycle.

Pour soutenir ces initiatives de croissance, RFA cherchera à optimiser son portefeuille immobilier commercial au cours des prochaines années en ayant comme objectif de maximiser la valeur du portefeuille et de monétiser les actifs afin de générer des capitaux qui seront réinvestis dans sa plateforme de services financiers. La direction s'attend à ce que ces placements génèrent un rendement du capital investi plus élevé que les placements continus dans des actifs immobiliers commerciaux.

Pour l'avenir, la direction continue de faire progresser l'intégration des activités combinées, selon le cas, en mettant l'accent sur le maintien de la continuité des activités tout en harmonisant les plateformes, les processus et les structures organisationnelles. À mesure que l'intégration progresse, la direction veille à identifier activement les possibilités d'améliorer l'efficacité opérationnelle et d'optimiser l'utilisation de l'infrastructure et des ressources partagées. Même s'il est prévu que l'intégration entraînera des coûts à court terme, la direction est d'avis que ces efforts favoriseront, lorsque cela est possible, une extensibilité et un effet de levier opérationnel améliorés et la création de valeur à long terme.

MISE À JOUR EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT, DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (« ESG »)

RFA s'est engagée à mener ses activités de façon durable, en mettant l'accent sur l'amélioration continue et quantifiable ainsi que sur la transparence de sa performance dans tous les domaines en matière d'ESG.

À cet égard, le comité de gouvernance, de nomination et de rémunération examine actuellement la stratégie existante de RFA en matière d'ESG en vue d'harmoniser les pratiques à l'échelle de la Société et de tirer parti des forces et de l'envergure de l'organisation dans son ensemble. Cet examen vise à favoriser l'élaboration d'une stratégie ESG cohérente à l'échelle de la Société, qui contribue à la création de valeur à long terme et fait progresser les objectifs de développement durable de la Société.

SURVOL DU DEUXIÈME TRIMESTRE

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES ET FAITS SAILLANTS

	Trois mois clos les				Six mois clos les			
	30 juin				30 juin			
En milliers, sauf le nombre d'actions et les montants par action	2026	2025	Variation	Variation en %	2026	2025	Variation	Variation en %
Faits saillants des états financiers								
Total des produits ¹	94 900 \$	59 082 \$	35 818 \$	60,6 %	177 492 \$	121 384 \$	56 108 \$	46,2 %
Produits d'intérêts nets	18 514	—	18 514	— %	29 300	—	29 300	— %
Produits locatifs nets	28 497	30 729	(2 232)	(7,3) %	58 534	61 896	(3 362)	(5,4) %
Total des produits d'intérêts et des produits locatifs nets	47 011	30 729	16 282	53,0 %	87 834	61 896	25 938	41,9 %
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat	10 694	(22 761)	33 455	(147,0) %	5 080	(11 080)	16 160	(145,8) %
Charge d'impôt sur le résultat	(3 495)	(731)	(2 764)	378,1 %	(60 058)	(985)	(59 073)	5 997,3 %
Résultat net	7 199	(23 492)	30 691	(130,6) %	(54 978)	(12 065)	(42 913)	355,7 %
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et à la participation ne donnant pas le contrôle	7 199	(26 657)	33 856	(127,0) %	(56 018)	(18 425)	(37 593)	204,0 %
Résultat net par action ordinaire – de base	0,15	(0,81)	0,96	(118,5) %	(1,21)	(0,56)	(0,65)	116,1 %
Résultat net par action ordinaire – dilué	0,15	(0,81)	0,96	(118,5) %	(1,21)	(0,56)	(0,65)	116,1 %
Informations relatives aux actions ³								
Cours de l'action ordinaire – à la clôture ¹	26,41 \$	7,63 \$	18,78 \$	246,1 %				
Valeur comptable par action ordinaire ¹	30,92	14,99	15,93	106,3 %				
Actions ordinaires en circulation	46 075 587	97 138 932	(51 063 345)	(52,6) %				
Capitalisation boursière des actions ordinaires ¹	1 216 856	741 170	475 686	64,2 %				
Dividendes versés – actions ordinaires ²	0,33	0,15	0,18	120,0 %	0,65	0,30	0,35	116,7 %
Rendement en dividendes – actions ordinaires ¹	5,0 %	7,9 %		(2,9) %	5,0 %	7,7 %		(2,7) %
Dividendes versés – actions privilégiées de série E	0,45	0,45	—	— %	0,90	0,90	—	— %
Dividendes versés – actions privilégiées de série I	0,44	0,44	—	— %	0,87	0,87	—	— %
Résultat net ajusté et ratio de distribution								
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires ¹	12 234 \$	10 984 \$	1 250 \$	11,4 %	23 704 \$	21 193 \$	2 511 \$	11,8 %
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – de base ¹	0,26	0,11	0,15	136,4 %	0,51	0,21	0,30	142,9 %
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – dilué ¹	0,26	0,11	0,15	136,4 %	0,50	0,21	0,29	138,1 %
Ratio de distribution ¹	126,9 %	136,4 %		(9,5) %	130,0 %	142,9 %		— %

1) Représentent une mesure ou un ratio non conforme aux PCGR, ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2) Les dividendes par action ordinaire sont basés sur les dividendes moyens pondérés versés aux actionnaires ordinaires au cours de la période, ajustés pour tenir compte des actions émises le 1^{er} février 2026, et le regroupement de parts à raison de trois pour une dans le cadre de l'arrangement. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

3) Les informations relatives aux actions pour la période comparative ne tiennent pas compte du regroupement d'actions à raison de trois pour une dans le cadre de l'arrangement. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

	Trois mois clos les			Variation en %	Six mois clos les			Variation en %
	2026	30 juin 2025	Variation		2026	30 juin 2025	Variation	
Indicateurs et mesures clés de la performance – Services financiers								
Résultat avant impôt et provisions ¹	6 320 \$	— \$	6 320 \$	— %	10 293 \$	— \$	10 293 \$	— %
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121	—	12 121	— %	20 854	—	20 854	— %
Montages ¹ – au bilan	234 678	—	234 678	— %	391 394	—	391 394	— %
Montages ¹ – hors bilan	1 844 705	—	1 844 705	— %	2 722 839	—	2 722 839	— %
Marge d'intérêts nette ¹	2,7 %	— %		— %	2,6 %	— %		— %
Ratio d'efficacité ¹	85,0 %	— %		— %	83,4 %	— %		— %
Taux de provision pour pertes de crédit ¹	1,9 %	— %		— %	1,5 %	— %		— %
Indicateurs et mesures clés de la performance – Immobilier								
(Diminution) croissance des produits locatifs nets tirés des immeubles comparables ¹	(1,1) %	0,1 %		(1,2) %	(3,3) %	2,3 %		(5,6) %
Augmentation du taux de location moyen pondéré ¹	3,0 %	3,6 %		(0,6) %	5,0 %	3,7 %		1,3 %
Prix de vente total des cessions conclues au cours du trimestre ^{1, 2}	93 849 \$	4 750 \$	89 099 \$	1 875,8 %	154 304 \$	75 200 \$	79 104 \$	105,2 %

1) Représentent une mesure ou un ratio non conforme aux PCGR, ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2) Au T1-2026, RFA a également cédé une parcelle de terrain détenue dans le cadre d'une coentreprise pour un prix de vente de 15 455 \$.

	30 juin 2026	31 décembre 2025	Variation en %
<i>En milliers</i>			
Faits saillants des états financiers			
Total de l'actif	5 500 358 \$	2 317 639 \$	137,3 %
Total des prêts hypothécaires et autres prêts	2 532 061	—	— %
Prêts hypothécaires administrés ¹	23 272 212	—	— %
Total des dépôts	2 596 953	—	— %
Indicateurs et mesures clés de la performance – Services financiers			
Prêts dépréciés en pourcentage du total des prêts hypothécaires et autres prêts ¹	3,9 %	— %	— %
Provision pour pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts ¹	0,8 %	— %	— %
Capital réglementaire et mesures – Banque RFA			
Total des actifs pondérés en fonction du risque ²	1 311 347 \$	— \$	— %
Ratio des fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires ²	17,46 %	— %	— %
Ratio des fonds propres de catégorie 1 ²	17,46 %	— %	— %
Ratio du total des fonds propres ²	18,10 %	— %	— %
Ratio de levier ²	7,96 %	— %	— %

1) Représentent une mesure ou un ratio non conforme aux PCGR, ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2) Se reporter à la rubrique « Mesures réglementaires » du présent rapport de gestion.

Résultats financiers et d'exploitation

Les produits d'intérêts nets de RFA se sont chiffrés à 18 514 \$ au T2-2026, par rapport à néant au T2-2025. RFA génère des produits d'intérêts nets sur le solde des emprunts hypothécaires figurant au bilan au moyen de dépôts dans des CPG. Les produits d'intérêts nets sont attribuables aux produits d'intérêts nets tirés des entités acquises par RFA au 1^{er} février 2026 dans le cadre de l'arrangement.

Les produits locatifs nets se sont chiffrés à 28 497 \$ au T2-2026, par rapport à 30 729 \$ au T2-2025. Les produits locatifs nets ont été principalement touchés par les cessions d'immeubles en 2025 et 2026. Les produits locatifs nets tirés des immeubles comparables ont diminué de 1,1 % d'une période à l'autre. Au 30 juin 2026, le taux d'occupation du portefeuille de RFA s'établissait à 82,3 % (84,4 % compte tenu des contrats de location signés), par rapport à 84,3 % au 31 mars 2026. Au deuxième trimestre, de nouveaux contrats de location visant 82 413 pieds carrés et des renouvellements visant 184 755 pieds carrés sont entrés en vigueur. L'augmentation moyenne pondérée des loyers des contrats de location renouvelés par rapport aux loyers des contrats de location arrivés à échéance au deuxième trimestre s'est chiffrée à 3,0 %.

Dans l'ensemble, le résultat net a subi l'incidence de l'arrangement.

Le résultat net a augmenté en raison d'une perte de crédit attendue sur les placements dans des parts privilégiées de néant au T2-2026, contre 26 000 \$ au T2-2025, d'un profit à la vente de prêts hypothécaires de 22 520 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, d'un profit de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers de 9 227 \$ au T2-2026, contre une perte de 1 961 \$ au T2-2025, d'un profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement de 2 043 \$ au T2-2026, contre une perte de 7 958 \$ au T2-2025, du produit de la titrisation de 3 099 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, de produits tirés des placements et des honoraires de 3 142 \$ au T2-2026, contre 1 487 \$ au T2-2025, de coûts de transaction de 139 \$ au T2-2026, contre 1 138 \$ au T2-2025, et de charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement de 10 161 \$ au T2-2026, contre 10 647 \$ au T2-2025.

Les hausses susmentionnées du résultat net ont été contrebalancées en partie par les charges liées aux produits financiers de 20 124 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, les frais d'administration de 17 870 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, la dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 12 121 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, les charges du siège social de 6 450 \$ au T2-2026, contre 2 563 \$ au T2-2025, les charges d'intérêts sur le passif au titre des actions privilégiées de 3 126 \$ au T2-2026, contre néant au T2-2025, la perte nette liée aux placements mis en équivalence de 37 \$ au T2-2026, contre un résultat net de 1 270 \$ au T2-2025, la charge d'impôt sur le résultat de 3 495 \$ au T2-2026, contre 731 \$ au T2-2025, et les charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes de 6 321 \$ au T2-2026, contre 6 290 \$ au T2-2025.

Le taux de change a eu une incidence sur les résultats financiers de RFA, en raison de la baisse du taux de change moyen du dollar américain par rapport au dollar canadien de 1,3838 au T2-2026, comparativement à 1,3841 au T2-2025.

Le résultat net ajusté par action attribuable aux actionnaires ordinaires (dilué) s'est établi à 0,26 \$ pour le T2-2026, contre 0,11 \$ pour le T2-2025. Le résultat net ajusté par action attribuable aux porteurs d'actions ordinaires a subi l'incidence du regroupement d'actions ordinaires à raison de trois pour une.

RFA a déclaré un ratio de distribution de 126,9 % pour le deuxième trimestre de 2026, contre 136,4 % pour le deuxième trimestre de 2025.

Bilan et liquidités

Le bilan et les liquidités de RFA ont subi l'incidence de l'arrangement.

Au 30 juin 2026, RFA détenait des prêts hypothécaires administrés totalisant 23 272 212 \$. 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. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Arrangements hors bilan » du présent rapport de gestion.

Au T2-2026, RFA a cédé des immeubles pour un prix de vente totalisant 93 849 \$ (cumul de l'exercice – 154 304 \$), y compris des immeubles détenus dans le cadre d'ententes de coentreprise. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 530 \$ (cumul de l'exercice – 3 067 \$) et de la dette connexe de néant (cumul de l'exercice – 23 333 \$), s'est établi à 93 319 \$ (cumul de l'exercice – 127 904 \$) au T2-2026. Le prix de vente total tiré des cessions conclues au T2-2026 a représenté une diminution de 0,8 % (cumul de l'exercice – augmentation de 1,5 %) par rapport à la valeur des propriétés établie selon les normes IFRS de comptabilité au 30 juin 2025 (soit le trimestre précédant immédiatement l'annonce de la transaction entre RFA Capital et Artis le 15 septembre 2025).

Également au T2-2026, RFA a remboursé un montant net de 31 000 \$ sur ses facilités de crédit renouvelables.

FAITS SAILLANTS DU DEUXIÈME TRIMESTRE

Activités du portefeuille immobilier

	Immeubles industriels		Immeubles de bureaux		Immeubles de commerces de détail		Total	
	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi²)	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi²)	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi²)	Nombre d'immeubles	Superficie (en milliers de pi²)
Immeubles du portefeuille au 31 mars 2026	43	3 389	29	5 120	16	892	88	9 401
Cessions	(13)	(702)	—	—	—	—	(13)	(702)
Immeubles du portefeuille au 30 juin 2026	30	2 687	29	5 120	16	892	75	8 699

De plus, RFA détient un immeuble commercial et résidentiel qui comprend 395 unités d'habitation et une superficie locative commerciale de 18 481 pieds carrés.

Cessions

Au T2-2026, RFA a vendu 13 immeubles industriels au Canada pour un prix de vente totalisant 93 849 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 530 \$, s'est établi à 93 319 \$.

Au 30 juin 2026, RFA avait conclu une entente de vente inconditionnelle visant un portefeuille de 10 immeubles industriels à Winnipeg, au Manitoba, pour un prix de vente de 76,5 millions de dollars. La clôture de la cession a eu lieu en juillet 2026.

En outre, au 30 juin 2026, RFA avait conclu des ententes de vente inconditionnelles, sous réserve de certaines conditions de clôture, visant un immeuble de bureaux et un parc de stationnement étagé à Winnipeg, au Manitoba, et un immeuble industriel de la région du Grand Houston, au Texas, pour un prix de vente total de 88 340 \$. La clôture de ces cessions est prévue en 2026.

Après le 30 juin 2026, RFA a conclu une entente de vente inconditionnelle visant un immeuble de commerce de détail de Spruce Grove, en Alberta, pour un prix de vente totalisant 34 000 \$. La clôture de ces cessions est prévue en août 2026.

Montages

Les montages comprennent les prêts octroyés par l'intermédiaire de courtiers et de partenaires, conformément aux normes de souscription et de gestion des risques de RFA.

Au bilan

Au T2-2026, les montages de prêts hypothécaires non assurés sur des immeubles résidentiels unifamiliaux comptabilisés au bilan se sont élevés à 234 678 \$.

Hors bilan

Au T2-2026, les montages de prêts hors bilan se sont élevés à 1 844 705 \$. Le solde se composait essentiellement de prêts hypothécaires non assurés sur des immeubles résidentiels unifamiliaux totalisant 1 399 694 \$ qui ont été vendus à des tiers. De plus, RFA a monté des prêts hypothécaires hors bilan de 445 011 \$ liés à sa participation au Programme des obligations hypothécaires du Canada (« OHC »), par l'entremise duquel elle titrise et vend des emprunts hypothécaires assurés sur cinq ans et dix ans sur des immeubles résidentiels à logements multiples.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA »)

Le 31 mars 2026, RFA a annoncé que la TSX avait approuvé l'OPRCNA visant le rachat, à des fins d'annulation, jusqu'à concurrence de 2 330 274 actions ordinaires, de 277 810 actions privilégiées de série E et de 413 705 actions privilégiées de série I. L'OPRCNA a commencé le 6 avril 2026 et se poursuivra jusqu'au 5 avril 2027. Au T2-2026, RFA a acquis 530 300 actions ordinaires à un prix moyen pondéré de 25,61 \$.

Dividendes

Au T2-2026, RFA a déclaré des dividendes en espèces de 18 338 \$ aux actionnaires, y compris des dividendes de 3 126 \$ aux actionnaires privilégiés.

RÉSULTATS FINANCIERS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

RFA compte deux secteurs d'exploitation à présenter : le secteur des services financiers et le secteur immobilier. De plus, les données se rapportant au siège social, indiquées ci-après, ne signifient pas qu'il constitue un secteur distinct et servent à établir le rapprochement avec le total du résultat net de RFA.

	Trois mois clos le 30 juin 2026				Trois mois clos le 30 juin 2025			
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Données consolidées	Services financiers	Immobilier	Siège social	Données consolidées
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)	—	—	—	—
Produits d'intérêts nets	18 514	—	—	18 514	—	—	—	—
Secteur immobilier :								
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	—	56 275	—	56 275	—	59 082	—	59 082
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(27 778)	—	(27 778)	—	(28 353)	—	(28 353)
Produits locatifs nets	—	28 497	—	28 497	—	30 729	—	30 729
Total des produits d'intérêts et des produits	18 514	28 497	—	47 011	—	30 729	—	30 729
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	—	1 487	—	1 487
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	23	(60)	—	(37)	—	1 270	—	1 270
Charges liées aux produits financiers	(20 124)	—	—	(20 124)	—	—	—	—
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(10 161)	—	(10 161)	—	(10 647)	—	(10 647)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	(819)	—	(5 502)	(6 321)	—	—	(6 290)	(6 290)
Charge 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)	—	—	—	—
Perte de crédit attendue sur les placements dans des parts privilégiées	—	—	—	—	—	—	(26 000)	(26 000)
Charges du siège social	—	—	(6 450)	(6 450)	—	—	(2 563)	(2 563)
Frais d'administration	(17 439)	(431)	—	(17 870)	—	—	—	—
Coûts de transaction	—	—	(139)	(139)	—	—	(1 138)	(1 138)
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	—	2 043	—	2 043	—	(7 958)	—	(7 958)
Profit (perte) de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	—	9 227	—	9 227	—	(1 961)	—	(1 961)
Profit de change	—	1	—	1	—	310	—	310
Résultat avant impôt sur le résultat	(4 521)	30 432	(15 217)	10 694	—	13 230	(35 991)	(22 761)
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	1 140	(4 635)	—	(3 495)	—	(731)	—	(731)
Résultat net	(3 381)	25 797	(15 217)	7 199	—	12 499	(35 991)	(23 492)
Dividendes sur les actions privilégiées	—	—	—	—	—	—	(3 165)	(3 165)
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et à la participation ne donnant pas le contrôle	(3 381) \$	25 797 \$	(15 217) \$	7 199 \$	— \$	12 499 \$	(39 156) \$	(26 657) \$

Six mois clos le 30 juin 2026					Six mois clos le 30 juin 2025			
	Services financiers	Immobilier	Siège social	Données consolidées	Services financiers	Immobilier	Siège social	Données consolidées
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)	—	—	—	—
Produits d'intérêts nets	29 300	—	—	29 300	—	—	—	—
Secteur immobilier :								
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	—	115 878	—	115 878	—	121 384	—	121 384
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	—	(57 344)	—	(57 344)	—	(59 488)	—	(59 488)
Produits locatifs nets	—	58 534	—	58 534	—	61 896	—	61 896
Total des produits d'intérêts et des produits locatifs nets	29 300	58 534	—	87 834	—	61 896	—	61 896
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	—	3 113	—	3 113
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	28	35	—	63	—	3 214	—	3 214
Charges liées aux produits financiers	(29 242)	—	—	(29 242)	—	—	—	—
Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement	—	(20 504)	—	(20 504)	—	(21 208)	—	(21 208)
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	(1 368)	—	(10 865)	(12 233)	—	—	(13 159)	(13 159)
Charge 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)	—	—	—	—
Perte de crédit attendue sur les placements dans des parts privilégiées	—	—	—	—	—	—	(34 184)	(34 184)
Charges du siège social	—	—	(9 716)	(9 716)	—	—	(5 930)	(5 930)
Frais d'administration	(28 310)	(1 132)	—	(29 442)	—	—	—	—
Coûts de transaction	—	—	(6 664)	(6 664)	—	—	(1 138)	(1 138)
Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement	—	2 824	—	2 824	—	(862)	—	(862)
Profit (perte) de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	1	4 878	—	4 879	—	(3 149)	—	(3 149)
(Perte) profit de change	—	(188)	—	(188)	—	327	—	327
Résultat avant impôt sur le résultat	(9 281)	46 815	(32 454)	5 080	—	43 331	(54 411)	(11 080)
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	2 554	(62 612)	—	(60 058)	—	(985)	—	(985)
Résultat net	(6 727)	(15 797)	(32 454)	(54 978)	—	42 346	(54 411)	(12 065)
Dividendes sur les actions privilégiées	—	—	(1 040)	(1 040)	—	—	(6 360)	(6 360)
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et à la participation ne donnant pas le contrôle	(6 727) \$	(15 797) \$	(33 494) \$	(56 018) \$	— \$	42 346 \$	(60 771) \$	(18 425) \$

SERVICES FINANCIERS

La clôture de l'arrangement ayant eu lieu au T1-2026, le présent rapport de gestion comprend les résultats financiers de RFA Capital à compter de la date de clôture (1^{er} février 2026). Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

Tous les chiffres comparatifs liés au secteur des services financiers sont présentés comme étant de néant, puisque RFA n'exerçait aucune activité dans ce secteur avant le 1^{er} février 2026.

Produits d'intérêts nets

Les produits d'intérêts nets représentent une composante importante des produits et de la rentabilité du secteur des services financiers de RFA. Le tableau qui suit présente les produits d'intérêts nets par produit financier :

	Trois mois clos les 30 juin				Six mois clos les 30 juin			
	2026	Taux moyen ¹	2025	Taux moyen ¹	2026	Taux moyen ¹	2025	Taux moyen ¹
Produits tirés de :								
Trésorerie titres de créance et autres	1 981 \$	5,43 %	— \$	— %	3 462 \$	5,90 %	— \$	— %
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux :								
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux – assurés	274	2,76 %	—	— %	483	2,79 %	—	— %
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux – non assurés	35 133	5,94 %	—	— %	54 788	5,65 %	—	— %
Total des prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux	35 407	5,89 %	—	— %	55 271	5,60 %	—	— %
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux	1 237	5,04 %	—	— %	2 881	7,04 %	—	— %
Actifs productifs d'intérêts moyens	38 625	5,68 %	—	— %	61 614	5,52 %	—	— %
Frais liés aux :								
Dépôts et autres	20 111	3,14 %	—	— %	32 314	3,10 %	—	— %
Passifs portant intérêt moyens	20 111	3,14 %	—	— %	32 314	3,10 %	—	— %
Produits d'intérêts nets	18 514 \$	2,75 %	— \$	— %	29 300 \$	2,64 %	— \$	— %

1) Les taux moyens sont fondés sur les soldes moyens quotidiens au cours de la période applicable.

Les produits d'intérêts nets de RFA se sont chiffrés à 18 514 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 29 300 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). RFA génère des produits d'intérêts nets sur le solde des prêts hypothécaires et autres prêts figurant au bilan que RFA finance au moyen de dépôts dans des CPG.

Autres produits (charges)*Profit à la vente de prêts hypothécaires*

Le profit à la vente de prêts hypothécaires s'est chiffré à 22 520 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 31 847 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le solde du T2-2026 est principalement attribuable au montage et à la vente de prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux assurés.

Produit de la titrisation

Le produit de la titrisation s'est chiffré à 3 099 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 5 111 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le solde du T2-2026 est principalement attribuable aux produits provenant de la participation au programme OHC, par l'entremise duquel RFA titrise et vend des emprunts hypothécaires assurés sur cinq ans et dix ans sur des immeubles résidentiels à logements multiples.

Produits tirés des placements et des honoraires

Les produits tirés des placements et des honoraires se sont chiffrés à 1 826 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 4 206 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le solde du T2-2026 est principalement lié aux frais de gestion, aux produits de dividendes provenant des placements en actions et aux produits tirés de la tranche des honoraires de gestion différés.

Résultat net lié aux placements mis en équivalence

Le résultat net lié aux placements mis en équivalence s'est chiffré à 23 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 28 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le solde du T2-2026 est lié à la quote-part de RFA du résultat net de sa participation dans TMI LP.

Charges liées aux produits financiers

Les charges liées aux produits financiers se sont chiffrées à 20 124 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 29 242 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le solde comptabilisé au T2-2026 est principalement lié aux commissions sur les prêts vendus à des tiers et aux frais de gestion des prêts et des dépôts.

Provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts

RFA classe les prêts hypothécaires et autres prêts ainsi que les provisions connexes pour pertes de crédit attendues 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. .

	Trois mois clos les			Variation en %	Six mois clos les			Variation en %
	2026	30 juin 2025	Variation		2026	30 juin 2025	Variation	
Provision pour pertes de crédit – étape 1 et étape 2	1 802 \$	— \$	1 802 \$	— %	8 566 \$	— \$	8 566 \$	— %
Provision pour pertes de crédit – étape 3	1 462	—	1 462	— %	2 049	—	2 049	— %
Provision pour pertes de crédit – actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création	8 857	—	8 857	— %	10 239	—	10 239	— %
Total de la dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121 \$	— \$	12 121 \$	— %	20 854 \$	— \$	20 854 \$	— %

La dotation à la provision pour pertes de crédit attendues sur les prêts hypothécaires et autres prêts s'est établie à 12 121 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 20 854 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant).

Pour plus de précisions sur les PCA de RFA, se reporter au paragraphe « Qualité du crédit du portefeuille » de la rubrique « Prêts hypothécaires et autres prêts » du présent rapport de gestion.

Frais d'administration

	Trois mois clos les				Six mois clos les			
	30 juin		Variation	Variation en %	30 juin		Variation	Variation en %
	2026	2025			2026	2025		
Rémunération et avantages	11 167 \$	— \$	11 167 \$	— %	18 721 \$	— \$	18 721 \$	— %
Services professionnels	998	—	998	— %	1 753	—	1 753	— %
Frais de vente et de commercialisation	547	—	547	— %	940	—	940	— %
Technologies de l'information et télécommunications	990	—	990	— %	1 654	—	1 654	— %
Frais d'assurance et réglementaires	1 032	—	1 032	— %	1 522	—	1 522	— %
Amortissement	2 792	—	2 792	— %	3 728	—	3 728	— %
Autres charges administratives	(87)	—	(87)	— %	(8)	—	(8)	— %
Frais d'administration	17 439 \$	— \$	17 439 \$	— %	28 310 \$	— \$	28 310 \$	— %

Les frais d'administration se sont établis à 17 439 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 28 310 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant).

La rémunération et les avantages comprennent la charge liée à la masse salariale et aux avantages sociaux du personnel.

Les services professionnels comprennent les honoraires d'audit, de services de fiscalité et de consultation.

Les technologies de l'information et télécommunications comprennent les coûts de matériel informatique et de logiciel nécessaires pour soutenir la croissance continue du personnel dans l'ensemble de l'organisation et au bureau du 145 King Street West, Toronto (Ontario).

Les frais d'assurance et réglementaires comprennent les primes payées à la SADC qui reflètent la croissance du portefeuille de dépôts. Les primes payées à la SADC sont mises à jour annuellement par la SADC.

Les frais de vente et de commercialisation comprennent divers coûts de développement des affaires dans l'ensemble du secteur des services financiers.

Recouvrement d'impôt

Le recouvrement d'impôt s'est élevé à 1 140 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 2 554 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant). Le recouvrement d'impôt du T2-2026 comprend un recouvrement d'impôt exigible de 1 052 \$ (cumul de l'exercice – charge de 386 \$) et une charge d'impôt différé de 88 \$ (cumul de l'exercice – recouvrement de 2 940 \$).

IMMOBILIER

Produits locatifs nets

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Produits locatifs tirés des immeubles de placement				
Loyer de base, parc de stationnement et autres produits	42 253 \$	42 758 \$	85 410 \$	87 224 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation et d'impôts fonciers	20 021	22 076	42 935	45 582
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
	56 275	59 082	115 878	121 384
Charges d'exploitation des immeubles et impôts fonciers	27 778	28 353	57 344	59 488
Produits locatifs nets	28 497 \$	30 729 \$	58 534 \$	61 896 \$

Les produits locatifs et autres produits sont essentiellement constitués des sommes reçues des locataires aux termes de contrats de location.

Les avantages incitatifs à la location sont amortis sur la durée du contrat de location.

Les revenus liés aux augmentations de loyer et à la résiliation de contrats de location (s'il est probable que le locataire exercera l'option de résiliation du contrat de location) sont comptabilisés en ajustant de manière linéaire les augmentations de loyer et les paiements de résiliation de contrat de location sur toute la durée non résiliable du contrat de location, y compris la période d'installation du locataire.

Les revenus liés à la résiliation de contrats de location correspondent aux paiements reçus des locataires lorsque RFA AM et le locataire ont convenu de résilier un contrat de location avant la date d'échéance contractuelle. Les revenus liés à la résiliation de contrats de location sont courants dans le secteur de l'immobilier, mais ils sont imprévisibles et les variations d'une période à l'autre ne sont pas représentatives des tendances.

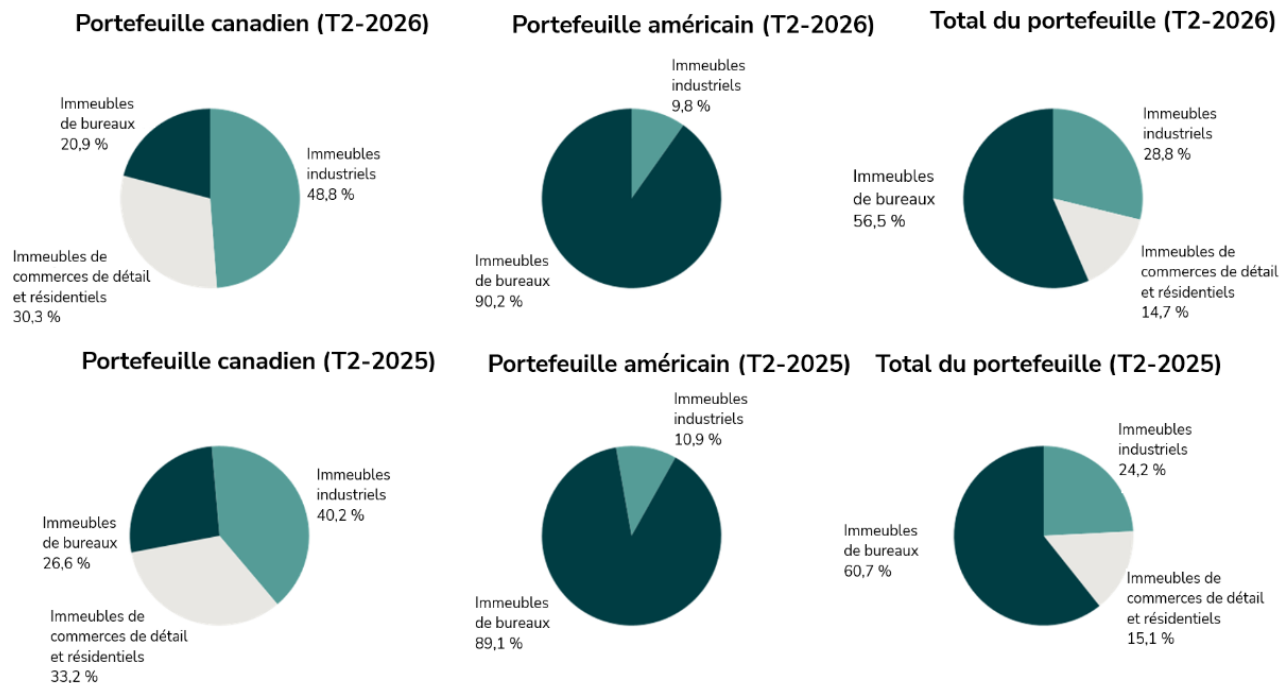
Les charges d'exploitation des immeubles comprennent les coûts d'entretien intérieur et extérieur, d'assurance, des services publics et de gestion immobilière. Les charges d'exploitation des immeubles comprennent également une charge liée aux créances irrécouvrables de 149 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 277 \$), contre 64 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – 97 \$).

Produits locatifs nets par pays et catégorie d'actifs

	Trois mois clos les				Variation en %	Six mois clos les				Variation en %
	2026	30 juin 2025	Variation			2026	30 juin 2025	Variation		
Canada										
Immeubles industriels	6 737 \$	5 631 \$	1 106 \$	19,6 %		13 518 \$	11 421 \$	2 097 \$	18,4 %	
Commerce de détail et résidentiel	4 181	4 648	(467)	(10,0) %		8 610	9 264	(654)	(7,1) %	
Immeubles de bureaux	2 882	3 725	(843)	(22,6) %		6 966	7 163	(197)	(2,8) %	
	13 800	14 004	(204)	(1,5) %		29 094	27 848	1 246	4,5 %	
États-Unis										
Immeubles industriels	1 434	1 817	(383)	(21,1) %		2 901	3 636	(735)	(20,2) %	
Immeubles de bureaux	13 182	14 895	(1 713)	(11,5) %		26 433	30 386	(3 953)	(13,0) %	
	14 616	16 712	(2 096)	(12,5) %		29 334	34 022	(4 688)	(13,8) %	
Total										
Immeubles industriels	8 171	7 448	723	9,7 %		16 419	15 057	1 362	9,0 %	
Commerce de détail et résidentiel	4 181	4 648	(467)	(10,0) %		8 610	9 264	(654)	(7,1) %	
Immeubles de bureaux	16 064	18 620	(2 556)	(13,7) %		33 399	37 549	(4 150)	(11,1) %	
	28 416	30 716	(2 300)	(7,5) %		58 428	61 870	(3 442)	(5,6) %	
Siège social	81	13	68	523,1 %		106	26	80	307,7 %	
Total des produits des immeubles locatifs, montant net	28 497 \$	30 729 \$	(2 232) \$	(7,3) %		58 534 \$	61 896 \$	(3 362) \$	(5,4) %	

Au T2-2026, l'augmentation du portefeuille industriel au Canada s'explique essentiellement par l'acquisition de la tranche restante de 25 % du portefeuille Graham, lequel, avant l'acquisition, était comptabilisé comme un placement mis en équivalence. La diminution du portefeuille de bureaux aux États-Unis est attribuable surtout aux cessions et à l'augmentation du taux d'inoccupation de certains immeubles. Le portefeuille aux États-Unis a également subi l'incidence du taux de change.

La répartition des produits locatifs nets, par catégorie d'actifs (à l'exclusion du siège social), est présentée ci-dessous.



Autres produits (charges)*Produits tirés des placements et des honoraires*

Les produits tirés des placements et des honoraires se sont chiffrés à 1 316 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 2 368 \$), contre 1 487 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – 3 113 \$). La diminution s'explique principalement par la baisse des produits de distribution provenant de titres de capitaux propres en raison des titres de capitaux propres vendus.

Résultat net lié aux placements mis en équivalence

La perte nette liée aux placements mis en équivalence s'est chiffrée à 60 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – résultat net de 35 \$), comparativement à un résultat net lié aux placements mis en équivalence de 1 270 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – résultat net de 3 214 \$). La diminution est principalement attribuable au reclassement des immeubles détenus dans le cadre d'ententes de coentreprise à la suite de l'acquisition des participations restantes au T1-2026. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Placements mis en équivalence » du présent rapport de gestion.

Charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement

La charge d'intérêts sur les emprunts hypothécaires des immeubles de placement s'est établie à 10 161 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 20 504 \$), contre 10 647 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – 21 208 \$). La diminution s'explique principalement par le remboursement d'emprunts hypothécaires à la cession d'immeubles de placement.

Les coûts de financement des emprunts hypothécaires et autres emprunts sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Au 30 juin 2026, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par des immeubles était de 6,08 %, contre 6,50 % au 31 décembre 2025. Au 30 juin 2026, le taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires et autres emprunts garantis par des immeubles était de 5,81 %, contre 6,01 % au 31 décembre 2025.

Frais d'administration

Les frais d'administration se sont établis à 431 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 1 132 \$), contre néant au T2-2025 (cumul de l'exercice – néant).

Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'une période à l'autre sont comptabilisées dans les profits et les pertes de réévaluation à la juste valeur dans les états consolidés du résultat net. La juste valeur des immeubles de placement est déterminée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode de la capitalisation globale. Des évaluations externes sont réalisées pour certains immeubles représentant diverses régions et catégories d'actifs dans l'ensemble du portefeuille de RFA AM. Les variations de la juste valeur d'immeubles individuels découlent des variations des revenus projetés et des prévisions de flux de trésorerie de ces immeubles, ainsi que des variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation appliqués.

Le profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement s'est chiffré à 2 043 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 2 824 \$), contre 7 958 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – perte de 862 \$). Le profit de réévaluation à la juste valeur comptabilisé au T2-2026 est principalement attribuable aux modifications apportées aux hypothèses d'évaluation et aux prévisions de flux de trésorerie.

Profit (perte) de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers

RFA a conclu des swaps de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt sur une portion de la dette hypothécaire à taux variable sur les immeubles de placement. RFA a comptabilisé un profit latent sur l'ajustement de la juste valeur des swaps de taux d'intérêt en cours de 255 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – profit latent de 1 580 \$), contre un profit latent de 1 664 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – perte latente de 48 \$). RFA prévoit détenir les emprunts hypothécaires et les swaps de taux d'intérêt connexes jusqu'à leur échéance.

De plus, RFA a comptabilisé un profit de réévaluation à la juste valeur sur les titres de capitaux propres de 8 972 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – profit de 3 298 \$), contre une perte de 3 625 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – perte de 3 101 \$), en raison des fluctuations du cours des actions.

Profit (perte) de change

RFA peut détenir certains actifs et passifs monétaires libellés en dollars américains, y compris de la trésorerie et une partie de ses facilités de crédit à terme renouvelables. Le profit de change est essentiellement attribuable à la réévaluation de ces actifs et passifs en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date du bilan. RFA a comptabilisé un profit de change de 1 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – perte de 188 \$), contre un profit de change de 310 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – profit de 327 \$).

Charge d'impôt sur le résultat

Avant la clôture de l'arrangement le 1^{er} février 2026, 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, RFA AM 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. De plus, les filiales aux États-Unis ont abandonné le statut de FPI aux fins de l'impôt sur le revenu aux États-Unis. Ces filiales aux États-Unis sont assujetties à certains impôts étatiques et à une retenue d'impôt de 5 % à 15 % sur les distributions au Canada. Toute retenue d'impôt payée est comptabilisée à titre de charge d'impôt exigible. Par conséquent, RFA a comptabilisé un recouvrement d'impôt différé de 6 411 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – charge de 47 719 \$) au titre du secteur immobilier. Au T2-2026, la charge d'impôt exigible du secteur immobilier s'est élevée à 11 046 \$ (cumul de l'exercice – 14 893 \$).

SIÈGE SOCIAL*Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes*

	Trois mois clos les				Six mois clos les			
	2026	2025	Variation	Variation en %	2026	2025	Variation	Variation en %
Déventures de premier rang non garanties	— \$	887 \$	(887) \$	(100,0) %	— \$	3 641 \$	(3 641) \$	(100,0) %
Facilités de crédit	5 763	4 842	921	19,0 %	10 323	8 345	1 978	23,7 %
Autres	77	129	(52)	(40,3) %	537	253	284	112,3 %
Amortissement des coûts de financement	481	432	49	11,3 %	1 373	920	453	49,2 %
Total des charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	6 321 \$	6 290 \$	31 \$	0,5 %	12 233 \$	13 159 \$	(926) \$	(7,0) %

Au T2-2026, la charge d'intérêts sur les facilités de crédit a augmenté en raison essentiellement des montants prélevés sur la facilité de crédit renouvelable. La charge d'intérêts sur les déventures de premier rang non garanties a diminué en raison du remboursement des déventures de premier rang non garanties de série E le 29 avril 2025.

Les coûts de financement sur les emprunts hypothécaires sont portés en réduction de la dette connexe et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif sur la durée prévue de la dette.

Intérêts sur les passifs au titre des actions privilégiées

Les intérêts sur les passifs au titre des actions privilégiées se sont établis à 3 126 \$ au T2-26 (cumul de l'exercice – 5 209 \$), contre néant au T2-25.

Dans le cadre de l'arrangement, les anciens porteurs de parts privilégiées de série E et de parts privilégiées de série I d'Artis ont reçu respectivement une action privilégiée de série E et une action privilégiée de série I. Avant l'arrangement, les parts privilégiées d'Artis étaient classées à titre de capitaux propres. 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 RFA 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 charge d'intérêts.

Charges du siège social

	Trois mois clos les				Six mois clos les			
	2026	30 juin 2025	Variation	Variation en %	2026	30 juin 2025	Variation	Variation en %
Frais comptables, frais juridiques et frais de consultation	296 \$	550 \$	(254) \$	(46,2) %	658 \$	1 010 \$	(352) \$	(34,9) %
Frais de vente et de commercialisation	77	—	77	— %	174	—	174	— %
Frais de société ouverte	567	460	107	23,3 %	1 260	887	373	42,1 %
Rémunération et avantages	3 254	857	2 397	279,7 %	4 797	1 902	2 895	152,2 %
Perte (profit) de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des actions	1 074	(37)	1 111	(3 002,7) %	621	251	370	147,4 %
Amortissement des immobilisations corporelles	1 005	408	597	146,3 %	1 754	827	927	112,1 %
Frais d'administration	177	325	(148)	(45,5) %	452	1 053	(601)	(57,1) %
Charges du siège social	6 450 \$	2 563 \$	3 887 \$	151,7 %	9 716 \$	5 930 \$	3 786 \$	63,8 %

La rémunération et les avantages comprennent la charge liée à la masse salariale et aux avantages sociaux du personnel.

Les frais de société ouverte comprennent les coûts liés à la publication d'informations, aux communications avec les investisseurs, et à la rémunération et aux dépenses des administrateurs.

(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 aux termes du régime incitatif de RFA. Ces unités sont évaluées au cours de clôture des actions ordinaires de RFA à la date du bilan. La rémunération fondée sur des actions a subi l'incidence des fluctuations du cours de l'action de RFA au cours de la période.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction se sont chiffrés à 139 \$ au T2-2026 (cumul de l'exercice – 6 664 \$), contre 1 138 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – 1 138 \$). Les coûts de transaction sont des charges non récurrentes liées à l'arrangement. Les coûts de transaction comprenaient 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 RFA Capital et d'Artis au sein de la nouvelle société issue du regroupement.

SITUATION FINANCIÈRE

RFA compte deux secteurs d'exploitation à présenter : le secteur des services financiers et le secteur immobilier. De plus, les données se rapportant au siège social, indiquées ci-après, ne signifient pas qu'il constitue un secteur distinct et servent à établir le rapprochement avec le total des actifs et le total des passifs de RFA.

	Services financiers	Immobilier	Siège social	Données consolidées
31 décembre 2025				
Total de l'actif	— \$	2 308 062 \$	9 577 \$	2 317 639 \$
Total du passif	—	659 835	403 366	1 063 201
Actif net	—	1 648 227	(393 789)	1 254 438
30 juin 2026				
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
Actif net	386 978 \$	1 576 662 \$	(521 214) \$	1 442 426 \$

ACTIF

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Au 30 juin 2026, les fonds en caisse de RFA s'élevaient à 128 551 \$, contre 25 568 \$ au 31 décembre 2025. Certains soldes de trésorerie doivent être conformes aux exigences réglementaires. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement » du présent rapport de gestion.

Trésorerie soumise à restrictions

Au 30 juin 2026, la trésorerie soumise à restrictions de RFA s'élevait à 10 730 \$, contre 6 738 \$ au 31 décembre 2025.

Titres négociables

Au 30 juin 2026, les titres négociables se composaient de ce qui suit :

	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 juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	51 522	65 584
Titres de capitaux propres évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG »)	22 718	—
	143 928 \$	65 584 \$

Au 30 juin 2026, les placements de RFA dans des titres négociables s'élevaient à 143 928 \$, contre 65 584 \$ au 31 décembre 2025.

Les obligations provinciales, les obligations du gouvernement fédéral et les obligations hypothécaires du Canada sont détenues par la Banque RFA afin de maintenir des liquidités suffisantes. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Liquidités et sources de financement » du présent rapport de gestion.

Débiteurs et autres sommes à recevoir

Au 30 juin 2026, les débiteurs de RFA se présentaient comme suit :

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Loyers à recevoir, déduction faite de la provision pour créances douteuses	3 169 \$	2 658 \$
Intérêts courus à recevoir sur les prêts hypothécaires et autres prêts	8 632	—
Débiteurs	9 624	—
Revenus de recouvrement courus	933	582
Autres débiteurs et produits à recevoir	5 114	4 277
	27 472 \$	7 517 \$

Les loyers à recevoir et les revenus de recouvrement courus se rapportent au secteur immobilier des activités de RFA.

Les intérêts courus à recevoir sur les prêts hypothécaires et autres prêts se rapportent au secteur des services financiers des activités de RFA.

Les débiteurs se rapportent surtout au secteur des services financiers des activités de RFA et comprennent des sommes à recevoir d'administrateurs de prêts, d'investisseurs et d'autres tiers.

Impôt sur le résultat à recouvrer

Au 30 juin 2026, l'impôt sur le résultat à recouvrer de RFA s'élevait à 8 782 \$, contre néant au 31 décembre 2025. L'impôt sur le résultat à recouvrer pour le T2-2026 correspond aux acomptes provisionnels d'impôt en excédent du passif d'impôt exigible et devrait être recouvré au moment de la production des déclarations de revenus.

Prêts hypothécaires et autres prêts

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux – assurés	42 084 \$	— \$
Prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux – non assurés	2 413 998	—
Total des prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux	2 456 082	—
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux – assurés	26 313	—
Prêts hypothécaires et prêts immobiliers commerciaux – non assurés	69 773	—
	96 086	—
Total des prêts hypothécaires et des autres prêts, exception faite de la correction de valeur au titre des PCA	2 552 168	—
Correction de valeur au titre des PCA	(20 107)	—
Total des prêts hypothécaires et autres prêts	2 532 061 \$	— \$

Au 30 juin 2026, les prêts hypothécaires et autres prêts de RFA se chiffraient à 2 532 061 \$, contre néant au 31 décembre 2025. Le solde correspond essentiellement aux prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux non assurés.

Historique des prêts hypothécaires et des prêts

	Résidentiel unifamilial – assuré	Résidentiel unifamilial – non assuré	Immobilier commercial	Total
Solde au 31 décembre 2025	— \$	— \$	— \$	— \$
Prêts acquis dans le cadre de l'arrangement	41 034	2 244 428	100 290	2 385 752
Montages	—	391 394	—	391 394
Achats et financements	60 324	—	4 418	64 742
Remboursements nets et autres remboursements	(59 274)	(221 824)	(8 622)	(289 720)
Solde au 30 juin 2026	42 084 \$	2 413 998 \$	96 086 \$	2 552 168 \$
Variation depuis le 31 décembre 2025	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Au T2-2026, RFA a renouvelé des prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux non assurés inscrits au bilan totalisant 291 931 \$ (cumul de l'exercice – 396 033 \$). Les renouvellements comprennent les clients qui ont signé de nouveau pour un prêt hypothécaire de remplacement d'une nouvelle durée à l'échéance.

Prêts hypothécaires et autres prêts par étape

	30 juin 2026				
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	Actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création	Total
Prêts hypothécaires non assurés montés	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	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 \$

Qualité du crédit du portefeuille

RFA évalue régulièrement le profil de risque de ses portefeuilles de prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux et immobiliers commerciaux. Les données prises en compte comprennent les comportements des emprunteurs et des variables externes, notamment la valeur immobilière et la conjoncture économique. Lorsqu'elle détermine que le risque associé à une région ou à un produit en particulier n'est plus acceptable, RFA ajuste ses critères de souscription afin de s'adapter de façon proactive aux changements des contextes d'affaires internes et externes.

Plusieurs éléments de l'approche de gestion des risques de RFA et des portefeuilles de prêts existants atténuent le risque de pertes de crédit. En outre, RFA calcule à une date d'évaluation donnée et comptabilise une provision pour pertes de crédit attendues sur ses portefeuilles de prêts. RFA classe ses prêts hypothécaires et ses autres prêts dans les actifs de l'étape 1, de l'étape 2, de l'étape 3 ou les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création.

- Étape 1 – comprend les prêts hypothécaires et autres prêts n'ayant pas connu d'augmentation importante du risque de crédit (« AIRC ») depuis la comptabilisation initiale. Une provision correspondant aux pertes de crédit attendues découlant de défaillances pouvant survenir au cours des 12 mois à venir est comptabilisée, et les produits d'intérêts sont calculés sur la valeur comptable brute des actifs.
- Étape 2 – comprend les prêts hypothécaires et autres prêts 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 pertes de crédit attendues découlant de défaillances pouvant survenir sur la durée de vie des actifs 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 prêts hypothécaires et autres prêts 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 prêts hypothécaires et autres prêts qui sont dépréciés au moment de la comptabilisation initiale. Les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création 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 PCA est comptabilisée ou présentée seulement dans la mesure où il y a une variation ultérieure des pertes de crédit attendues.

La variation de la 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 l'état du résultat net.

Compte tenu du portefeuille de prêts de RFA et des prévisions économiques actuelles, RFA a constitué une provision appropriée pour les pertes de crédit. La provision pour pertes de crédit attendues en pourcentage du total des prêts hypothécaires et autres prêts était de 0,8 % au 30 juin 2026.

Le portefeuille de prêts résidentiels unifamiliaux de RFA est concentré dans les zones urbaines et les grandes banlieues où il existe des possibilités d'emploi diversifiées et des marchés immobiliers liquides. Les prêts immobiliers commerciaux représentent une faible exposition au risque, par rapport au portefeuille de prêts résidentiels unifamiliaux de RFA, et sont diversifiés selon les types de prêts et les régions. RFA a établi un appétit pour le risque qui lui permet de souscrire des catégories d'actifs et de respecter des limites d'exposition qui lui procurent un rendement raisonnable et une diversification du portefeuille.

RFA met l'accent sur les cinq critères de la qualité du crédit, soit la réputation, la capacité, le bien affecté en garantie, les conditions et la cote de crédit moyenne de l'emprunteur résidentiel unifamilial de 698 pour les prêts hypothécaires au bilan, ce qui reflète une exposition au risque de crédit respectant l'appétit pour le risque de RFA. Le portefeuille d'immeubles résidentiels unifamiliaux inscrit au bilan de RFA n'est pas assuré, il est cependant assorti d'une sûreté avec un ratio prêt-valeur approprié. RFA a un ratio prêt-valeur moyen de 68,9 %, ce qui constitue un ratio prêt-valeur suffisamment faible pour atténuer l'incidence possible d'un ralentissement du marché de l'habitation.

Correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Correction de valeur au titre des PCA – étape 1 et étape 2	8 337 \$	— \$
Correction de valeur au titre des PCA – étape 3	2 006	—
Correction de valeur au titre des PCA – Actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création	9 764	
Total de la correction de valeur au titre des PCA	20 107 \$	— \$
Correction de valeur au titre des PCA en pourcentage du total des prêts hypothécaires et autres prêts	0,8 %	— %
Correction de valeur au titre des PCA en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts non assurés	0,8 %	— %
Correction de valeur au titre des PCA en pourcentage de la valeur brute des prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés	20,4 %	— %

Prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés

Les prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés sont gérés conformément à l'approche prudente de gestion du risque de RFA. Les prêts hypothécaires et autres prêts sont gérés de façon proactive afin de limiter les pertes. Les pertes sont également atténuées grâce au ratio prêt-valeur modéré de RFA. Les prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés comprennent ceux classés à l'étape 3 et les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création.

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés, montant brut	98 376 \$	— \$
Prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés, montant net	86 606	—
Prêts hypothécaires et autres prêts dépréciés, montant net, en pourcentage du total des prêts hypothécaires et autres prêts	3,4 %	— %

Au 30 juin 2026, le montant net des prêts hypothécaires et des autres prêts dépréciés (montant brut des prêts dépréciés, déduction faite de la correction de valeur au titre des PCA correspondante) totalisait 86 606 \$, ou 3,4 % du total des prêts hypothécaires et autres prêts.

Les prêts dépréciés, montant net, correspondent à des actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création de 62 181 \$ et à des prêts hypothécaires et autres prêts résidentiels de 24 425 \$, dont le ratio prêt-valeur moyen pondéré mis à jour est de 90,7 %.

Autres placements

Au 30 juin 2026, les autres placements se composaient de ce qui suit :

	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	—
Total	56 119 \$	— \$

Au 30 juin 2026, RFA détenait d'autres placements d'un montant de 56 119 \$, contre néant au 31 décembre 2025.

Les placements dans les billets de titrisation liés au renouvellement représentent les placements de RFA 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. Le tableau ci-dessous présente la valeur comptable, le taux d'intérêt annuel et les dates de distribution définitive des billets :

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

Billets à recevoir

Le 17 novembre 2023, RFA AM a cédé un immeuble de bureaux et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 11 500 \$ US. RFA reçoit des paiements trimestriels (intérêts uniquement) à un taux effectif de 8,967 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en novembre 2028.

Le 22 décembre 2021, RFA AM a cédé un immeuble de bureaux et a reçu à titre de contrepartie partielle un billet à recevoir d'un montant de 10 000 \$. RFA AM reçoit des paiements mensuels (intérêts uniquement) à un taux effectif de 3,086 % par année. Le billet à recevoir est garanti par l'immeuble de bureaux et arrivera à échéance en janvier 2028.

Le solde des billets à recevoir s'élevait à 29 858 \$ au 30 juin 2026, contre 29 314 \$ au 31 décembre 2025.

Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

Le tableau suivant présente le total des immeubles de placement de RFA :

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Immeubles de placement	1 704 782 \$	1 866 099 \$
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	441 950	247 833
Total	2 146 732 \$	2 113 932 \$

La variation du total des immeubles de placement est attribuable aux éléments suivants :

Solde au 31 décembre 2025	2 113 932 \$
Entrées :	
Acquisition	33 224
Reclassement de placements mis en équivalence ¹	85 510
Dépenses d'investissement	986
Commissions de location	1 574
Ajustements des loyers de manière linéaire	(333)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	1 082
Cessions	(42 644)
Profit de change	16 752
Profit de réévaluation à la juste valeur	781
Solde au 31 mars 2026	2 210 864 \$
Entrées :	
Dépenses d'investissement	1 780
Commissions de location	3 182
Ajustements des loyers de manière linéaire	(319)
Entrées d'avantages incitatifs à la location, déduction faite de l'amortissement	2 838
Cessions	(93 319)
Profit de change	19 662
Profit de réévaluation à la juste valeur	2 044
Solde au 30 juin 2026	2 146 732 \$

1) Le 7 janvier 2026, RFA a accru sa participation dans le portefeuille Graham, la faisant passer à 100 %.

Cessions

Au T2-2026, RFA a vendu 13 immeubles industriels situés au Canada pour un prix de vente totalisant 93 849 \$. Le produit de la vente, déduction faite des coûts de 530 \$, s'est établi à 93 319 \$.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2026, RFA avait un immeuble de bureaux, deux immeubles de commerces de détail, seize immeubles industriels et un parc de stationnement au Canada, ainsi que deux immeubles industriels et deux terrains destinés à l'aménagement aux États-Unis, d'une juste valeur totale de 441 950 \$, qui étaient classés comme détenus en vue de la vente. Au 30 juin 2026, ces immeubles avaient été activement commercialisés en vue de la vente ou étaient visés par des ententes de vente inconditionnelle ou conditionnelle.

Dépenses d'investissement et commissions de location

Les améliorations apportées aux bâtiments constituent des dépenses d'investissement qui augmentent la valeur à long terme ou le potentiel de génération de produits des immeubles. Ces dépenses incluent les coûts liés à la modernisation et à l'amélioration des immeubles existants. Les coûts d'entretien des immeubles sont des dépenses d'investissement visant à réparer ou à remplacer des composantes des immeubles existants, comme les toitures, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation et les parcs de stationnement.

Les avantages incitatifs à la location comprennent les coûts engagés pour apporter des améliorations locatives dont bénéficie principalement le locataire, ainsi que des montants alloués aux locataires. Les commissions de location représentent essentiellement des commissions versées à des courtiers.

Profit de change sur les immeubles de placement

Au T2-2026, le profit de change sur les immeubles de placement s'est établi à 19 662 \$ en raison de la fluctuation du taux de change du dollar américain par rapport au dollar canadien en vigueur à la fin de la période, lequel est passé de 1,3939 au 31 mars 2026 à 1,4210 au 30 juin 2026.

Profit (perte) lié à la juste valeur des immeubles de placement

Au T2-2026, RFA a comptabilisé un profit de réévaluation à la juste valeur sur les immeubles de placement de 2 044 \$ (cumul de l'exercice – profit de 2 825 \$), contre une perte liée à la juste valeur des immeubles de placement de 7 958 \$ au T2-2025 (cumul de l'exercice – perte de 862 \$). Le profit lié à la juste valeur du T2-2026 est principalement attribuable aux modifications apportées aux hypothèses d'évaluation et aux prévisions de flux de trésorerie.

RFA 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. L'estimation des taux de capitalisation se fait à partir d'études de marché, d'évaluations disponibles et de données comparatives du marché. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à un taux jugé approprié pour chaque immeuble de placement. Les immeubles de placement sont évalués à l'aide de taux de capitalisation se situant dans une fourchette de 4,00 % à 10,75 %.

Le tableau ci-après présente les taux de capitalisation moyens et les fourchettes de taux utilisés pour les immeubles du portefeuille, en partant du principe que tous les immeubles ont été évalués selon la méthode de la capitalisation globale.

Taux de capitalisation

	30 juin 2026			31 décembre 2025		
	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée	Maximum	Minimum	Moyenne pondérée
Portefeuille au Canada :						
Immeubles industriels	10,75 %	4,00 %	6,59 %	7,50 %	4,00 %	6,46 %
Immeubles de bureaux	10,00 %	5,50 %	6,89 %	8,50 %	5,50 %	6,74 %
Immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	7,22 %	8,75 %	6,00 %	7,18 %
Immeubles résidentiels	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Total du portefeuille au Canada	10,75 %	4,00 %	6,55 %	8,75 %	4,00 %	6,47 %
Portefeuille aux États-Unis :						
Immeubles industriels	6,50 %	5,50 %	5,86 %	6,50 %	5,50 %	5,86 %
Immeubles de bureaux	10,50 %	6,25 %	8,33 %	10,50 %	6,25 %	8,43 %
Total du portefeuille aux États-Unis	10,50 %	5,50 %	8,05 %	10,50 %	5,50 %	8,15 %
Total du portefeuille :						
Immeubles industriels	10,75 %	4,00 %	6,47 %	7,50 %	4,00 %	6,35 %
Immeubles de bureaux	10,50 %	5,50 %	7,89 %	10,50 %	5,50 %	7,93 %
Immeubles de commerces de détail	8,75 %	6,00 %	7,22 %	8,75 %	6,00 %	7,18 %
Immeubles résidentiels	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Immeubles résidentiels	10,75 %	4,00 %	7,14 %	10,50 %	4,00 %	7,14 %

Créance au titre des droits conservés

Au 30 juin 2026, la créance au titre des droits conservés de RFA s'élevait à 129 477 \$, contre néant au 31 décembre 2025. Le solde est lié à la participation de la Banque RFA 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.

Placements mis en équivalence

Immeubles de placement

Au 30 juin 2026, RFA avait une participation de 90 % dans Corridor Park, un terrain destiné à l'aménagement situé dans la région du Grand Houston, au Texas. Au T1-2026, RFA a vendu un terrain détenu dans le cadre de cette coentreprise.

Autres placements

RFA détient des participations dans les autres placements détenus sous forme de placements mis en équivalence suivants :

Placement	Type de placement	Objectif	Participation	
			30 juin 2026	31 décembre 2025
ICE LP	Coentreprise	Placement dans Iris Acquisition II LP	50,00 %	50,00 %
ICE II LP	Coentreprise	Placement dans le gestionnaire d'actifs d'Iris Acquisition II LP	50,00 %	50,00 %
Iris Acquisition II LP	Entreprise associée	Placement dans le Fonds de placement immobilier Cominar	32,29 %	32,29 %
TMI LP	Entreprise associée	Placement dans TM Investments Limited Partnership	16,17 %	— %

RFA détient un placement dans les parts de capitaux propres ordinaires d'Iris Acquisition II LP (« Iris »), une entité constituée en vue d'acquérir les parts en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »). En date du 30 juin 2026, la quote-part des pertes cumulées d'Iris dépasse le placement net de RFA dans les parts de capitaux propres ordinaires.

Dans le cadre de la participation dans Iris, RFA, Sandpiper et une société affiliée de Sandpiper ont formé deux coentreprises, ICE LP et ICE II LP. ICE LP détient une participation de 33,33 % dans le commandité ultime d'Iris et une participation dans Iris assortie de droits de participation au résultat. ICE II LP détient une participation de 33,33 % dans le gestionnaire d'actifs de Cominar.

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

Charges payées d'avance et autres actifs

Au 30 juin 2026, les charges payées d'avance et autres actifs de RFA s'élevaient à 8 866 \$, contre 3 349 \$ au 31 décembre 2025. L'augmentation est principalement attribuable aux charges payées d'avance et autres actifs comptabilisés dans le cadre de l'arrangement.

Immobilisations corporelles

Au 30 juin 2026, les immobilisations corporelles de RFA s'établissaient à 30 972 \$, contre 4 692 \$ au 31 décembre 2025. L'augmentation est principalement attribuable aux immobilisations corporelles comptabilisées dans le cadre de l'arrangement.

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	—
Total du goodwill et des immobilisations incorporelles	221 373 \$	— \$

Au 30 juin 2026, le goodwill et les immobilisations incorporelles de RFA s'établissaient à 221 373 \$, contre néant au 31 décembre 2025.

Les relations clients et le goodwill découlent de l'arrangement.

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 frais de développement des logiciels englobent les systèmes et les logiciels acquis auprès de RFA Capital dans le cadre de l'arrangement, plus les coûts ultérieurs engagés et directement attribuables au développement des actifs.

PASSIF**Dépôts**

Au 30 juin 2026, les dépôts de RFA s'établissaient à 2 596 953 \$, contre néant au 31 décembre 2025. Les dépôts de RFA sont composés de dépôts à terme pour financer les portefeuilles de prêts de RFA.

La Banque RFA offre des dépôts sous forme de CPG auprès de courtiers en dépôt. 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. Les dépôts de la Banque RFA constituent une source de financement fiable et diversifiée pouvant être efficacement appariée aux échéances des prêts.

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

	Encaissable	Moins de 1 an	1 an à 3 ans	4 à 5 ans	Total
30 juin 2026	8 425 \$	1 416 487 \$	1 013 723 \$	158 318 \$	2 596 953 \$
Taux contractuel moyen	2,61 %	3,55 %	3,58 %	3,61 %	3,57 %
31 décembre 2025	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Taux contractuel moyen	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.	s. o.

Créditeurs et charges à payer

	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 \$

Les créditeurs et autres passifs de RFA au 30 juin 2026 s'élevaient à 130 885 \$, contre 58 611 \$ au 31 décembre 2025. L'augmentation est principalement attribuable aux créditeurs et charges à payer comptabilisés dans le cadre de l'arrangement.

Les intérêts courus au 30 juin 2026 s'élevaient à 57 271 \$, contre 6 735 \$ au 31 décembre 2025. L'augmentation s'explique principalement par les intérêts courus sur les dépôts.

Les dividendes à payer au 30 juin 2026 s'élevaient à 15 212 \$, contre 6 020 \$ au 31 décembre 2025. À la suite de l'arrangement, les dividendes aux actionnaires ordinaires sont versés trimestriellement pour les trois mois clos les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, 15 jours après la fin de la période.

Dépôts de garantie et loyers payés d'avance

Au 30 juin 2026, les dépôts de garantie et loyers payés d'avance de RFA s'établissaient à 22 153 \$, contre 17 765 \$ au 31 décembre 2025, ce qui s'explique surtout par l'acquisition de 25 % du portefeuille Graham.

Facilités de crédit

Au 30 juin 2026, RFA avait prélevé un montant de 347 000 \$ sur ses facilités de crédit, contre 374 000 \$ au 31 décembre 2025.

Banque RFA

Au 30 juin 2026, la Banque RFA avait une facilité de crédit de 60 000 \$ portant intérêt au taux CORRA ajusté majoré de 0,90 % ou de 1,20 %, ou au taux préférentiel majoré de 0,00 % à 0,20 %. Cette facilité de crédit peut être utilisée dans le but de fournir un financement provisoire pour l'acquisition ou le montage de prêts hypothécaires résidentiels assurés ou non assurés. La facilité de crédit vient à échéance le 5 avril 2028. Au 30 juin 2026, aucun montant n'était prélevé sur cette facilité de crédit.

RFA Asset Management

RFA AM dispose de facilités de crédit garanties de premier rang totalisant 520 000 \$, dont une facilité de crédit renouvelable de 350 000 \$ et une facilité de crédit non renouvelable de 170 000 \$. Conformément aux modalités de la convention relative à la facilité de crédit garantie de RFA AM, la capacité d'emprunt est limitée à un montant établi en fonction de la valeur d'emprunt des immeubles garantis (au sens qui est donné à ce terme dans la convention). Au 30 juin 2026, la limite d'emprunt totale sur les facilités de crédit était de 451 558 \$ (31 décembre 2025 – 482 169 \$). Au 30 juin 2026, RFA AM avait prélevé 177 000 \$ sur la facilité de crédit renouvelable et 170 000 \$ sur la facilité de crédit non renouvelable.

Cette facilité de crédit peut être affectée aux besoins généraux, y compris l'acquisition ou l'aménagement d'autres immeubles productifs de revenus, et vient à échéance le 10 décembre 2027. RFA AM peut prélever des montants sur la facilité de crédit en dollars canadiens ou américains. La facilité de crédit porte intérêt à des taux qui dépendent du ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute consolidée.

Au 30 juin 2026, le taux d'intérêt applicable aux avances en dollars canadiens correspondait au taux CORRA ajusté majoré de 2,10 % ou au taux préférentiel majoré de 1,10 %, et le taux d'intérêt applicable aux avances en dollars américains correspondait au taux de financement à un jour garanti ajusté majoré de 2,10 % ou au taux de base en dollars américains majoré de 1,10 %. Aux fins des facilités de crédit garanties, RFA AM doit maintenir un ratio de la dette consolidée sur la valeur comptable brute consolidée d'au plus 60 %, un ratio minimum du BAIIA consolidé sur le service de la dette de 1,40, un avoir des porteurs de parts minimum d'au moins 750 000 \$ et 75 % du produit net reçu dans le cadre de tout placement de titres de capitaux propres effectué après la date de la convention de facilité de crédit. Au 30 juin 2026, RFA AM se conformait à ces exigences.

Financement garanti

RFA a conclu des conventions de participation de premier rang dans diverses séries de billets de titrisation liés au renouvellement.

Au 30 juin 2026, les passifs au titre du financement garanti et les taux d'intérêt annuels se présentaient comme suit :

	Taux d'intérêt annuel	30 juin 2026
Série 2021-1	10,0 %	7 500 \$
Série 2022-1	9,0 %	7 430
Série 2023-1	9,0 %	7 430
Série 2024-1	8,0 %	10 000
Séries 2025-1 et 2	8,0 %	4 000
		36 360
Intérêts courus		1 844
Total du financement garanti		38 204 \$

RFA a l'obligation de racheter la participation garantie de premier rang de 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.

Emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement

RFA finance ses acquisitions et ses projets d'aménagement en partie par la souscription ou la reprise d'emprunts hypothécaires et, par conséquent, certains des immeubles de placement de RFA ont été donnés en garantie aux termes de conventions d'emprunts hypothécaires. La durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement était de 1,1 an au 30 juin 2026, contre 1,3 an au 31 décembre 2025.

Au 30 juin 2026, les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement de RFA étaient les suivants :

	Canada		États-Unis		Total du portefeuille	
	30 juin 2026	31 décembre 2025	30 juin 2026	31 décembre 2025	30 juin 2026	31 décembre 2025
Emprunts hypothécaires à taux fixe	157 928 \$	108 604 \$	43 440 \$	43 574 \$	201 368 \$	152 178 \$
Emprunts hypothécaires à taux variable ayant fait l'objet d'un swap	187 268	179 914	—	—	187 268	179 914
Emprunts hypothécaires à taux variable	46 851	47 747	236 733	234 520	283 584	282 267
Coûts de financement	(613)	(790)	(398)	(752)	(1 011)	(1 542)
	391 434 \$	335 475 \$	279 775 \$	277 342 \$	671 209 \$	612 817 \$

La variation du total des emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement est attribuable aux éléments suivants :

Solde au 31 décembre 2025	614 359 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Emprunts hypothécaires à taux fixe repris lors de l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles de placement ¹	74 625
Emprunts hypothécaires couverts repris sur immeubles de placement ²	7 500
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe	(505)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux variable	(2 469)
Remboursement d'emprunts hypothécaires à taux fixe à la cession d'immeubles de placement	(23 333)
Remboursements de capital	(3 913)
Perte de change	4 639
Solde au 31 mars 2026	670 903 \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :	
Remboursements de capital	(4 009)
Perte de change	5 326
Solde au 30 juin 2026	672 220 \$

1) Les emprunts hypothécaires repris représentent la totalité des emprunts hypothécaires liés au portefeuille Graham, alors que pour les périodes précédentes, une participation de 75 % avait été comptabilisée à titre de placement mis en équivalence.

2) Les emprunts hypothécaires repris sur immeubles de bureaux ont été ajoutés au portefeuille immobilier par suite de l'arrangement.

Passif d'impôt exigible et passif d'impôt différé

Au 30 juin 2026, le passif d'impôt exigible était de 14 266 \$, contre néant au 31 décembre 2025. Le solde au T2-2026 s'explique essentiellement par l'impôt sur le résultat à payer lié à la cession d'immeubles de placement.

Au 30 juin 2026, le passif d'impôt différé s'élevait à 64 269 \$, comparativement à 167 \$ au 31 décembre 2025. RFA AM a comptabilisé un passif d'impôt différé se rapportant principalement aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs comptabilisée selon les IFRS dans les états financiers et leur valeur fiscale. Ces différences découlaient principalement des ajustements à la juste valeur et de l'amortissement fiscal. En outre, RFA AM bénéficie de pertes fiscales et d'autres différences temporaires déductibles, y compris la dépréciation du placement dans Iris.

Passif au titre des actions privilégiées

Dans le cadre de l'arrangement, les anciens porteurs de parts privilégiées de série E et de série I d'Artis ont reçu respectivement des actions privilégiées de série E et des actions privilégiées de série I. Avant l'arrangement, les parts privilégiées d'Artis étaient classées à titre de capitaux propres. 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 RFA 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.

Au 30 juin 2026, le passif au titre des actions privilégiées s'élevait à 150 588 \$, contre néant au 31 décembre 2025.

Obligations locatives

Au 30 juin 2026, les obligations locatives s'élevaient à 22 650 \$, contre 3 028 \$ au 31 décembre 2025. Le solde s'explique principalement par les obligations locatives liées aux immeubles de bureaux comptabilisées conformément aux dispositions relatives à la comptabilisation des contrats de location dans le cadre de l'arrangement.

CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres ont augmenté globalement de 170 038 \$ entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026. L'augmentation globale découle principalement d'une acquisition d'entreprise de 249 158 \$, d'un surplus d'apport de 11 253 \$, d'autres éléments du résultat global de 26 105 \$ et de l'émission d'actions ordinaires de 163 \$, le tout en partie contrebalancé par une perte nette de 55 386 \$, des dividendes versés aux actionnaires de 31 256 \$, le rachat d'actions ordinaires dans le cadre de l'OPRCNA de 29 856 \$ et le rachat d'actions privilégiées dans le cadre de l'OPRCNA de 143 \$.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2026, le portefeuille immobilier de RFA était composé de 75 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute (« SLB ») d'environ 8,7 millions de pieds carrés (« pi² »).

En outre, RFA détient un immeuble commercial et résidentiel, le 300 Main, et détient une participation conjointe dans un terrain destiné à l'aménagement, qui a été exclu des mesures financières et opérationnelles du présent rapport de gestion, sauf indication contraire. Les immeubles détenus dans le placement dans Iris sont également exclus des mesures financières et opérationnelles du présent rapport de gestion. Se reporter aux rubriques « Portefeuille d'immeubles résidentiels » et « Placements mis en équivalence » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

Portefeuille immobilier par catégorie d'actifs¹

Catégorie d'actifs	Province / État	Immeubles d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Taux d'occupation en %	Pourcentage réservé ²
Portefeuille au Canada :						
Immeubles industriels	Alberta	8	636	7,3 %	88,3 %	95,0 %
	Colombie-Britannique	2	107	1,2 %	100,0 %	100,0 %
	Manitoba	13	1 054	12,1 %	89,6 %	90,4 %
	Saskatchewan	5	272	3,2 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total		28	2 069	23,8 %	91,1 %	93,6 %
Immeubles de bureaux	Alberta	1	63	0,7 %	37,9 %	41,9 %
	Colombie-Britannique	1	168	1,9 %	96,4 %	96,4 %
	Manitoba	4	969	11,2 %	73,3 %	73,3 %
Immeubles de bureaux – total		6	1 200	13,8 %	74,7 %	74,9 %
Immeubles de commerces de détail	Alberta	14	761	8,7 %	84,2 %	88,1 %
	Manitoba	1	28	0,3 %	94,3 %	98,1 %
Immeubles de commerces de détail – total		15	789	9,0 %	84,6 %	88,4 %
Total du portefeuille au Canada		49	4 058	46,6 %	85,0 %	87,1 %
Portefeuille aux États-Unis :						
Immeubles industriels	Arizona	1	99	1,1 %	100,0 %	100,0 %
	Texas	1	519	6,0 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles industriels – total		2	618	7,1 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	Arizona	4	834	9,6 %	85,8 %	90,4 %
	Minnesota	6	1 593	18,3 %	81,7 %	83,6 %
	Wisconsin	13	1 493	17,2 %	66,6 %	67,9 %
Immeubles de bureaux – total		23	3 920	45,1 %	76,8 %	79,1 %
Total du portefeuille aux États-Unis		25	4 538	52,2 %	80,0 %	81,9 %
Total du portefeuille au Canada et aux États-Unis		74	8 596	98,8 %	82,3 %	84,4 %

1) L'information est en date du 30 juin 2026 et exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, les immeubles détenus en vue du réaménagement ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel de RFA (300 Main).

2) Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2026 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Immeubles détenus en vue du réaménagement

Catégorie d'actifs	Province	Nombre d'immeubles	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB du portefeuille	Immeubles	Pourcentage réservé ¹
Immeubles de commerces de détail	Alberta	1	103	1,2 %	Prairie Ridge Centre	32,7 %
Immeubles détenus en vue du réaménagement – total		1	103	1,2 %		32,7 %

1) Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2026 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

Le Prairie Ridge Centre, un immeuble de commerces de détail situé à Grande Prairie, en Alberta, a été libéré par un locataire important, donnant ainsi à RFA l'occasion de réaménager et de convertir cet immeuble d'ancienne génération afin d'accueillir plusieurs locataires. Les travaux de réaménagement sont en grande partie terminés et les efforts de location de l'immeuble sont en cours.

Portefeuille d'immeubles résidentiels

Le portefeuille d'immeubles résidentiels de RFA consiste en un immeuble, le 300 Main, un projet d'aménagement résidentiel et commercial d'une superficie de 580 000 pieds carrés à Winnipeg, au Manitoba. De la superficie locative brute totale de l'immeuble, une superficie de 18 481 pieds carrés correspond à des locaux commerciaux. Il communique avec le 330 Main, un immeuble de commerces de détail à locataires multiples. Les sites sont situés au-dessus du centre commercial et du parc de stationnement Winnipeg Square et adjacents au 360 Main, une tour de bureaux de catégorie A de 30 étages, tous détenus par RFA.

La composante résidentielle de l'immeuble comprend 395 logements. La phase I, soit les 20 premiers étages de l'immeuble, a été mise en marché au T3-2023 et présentait un taux d'occupation de 97,5 % au 30 juin 2026. La phase II, soit les 20 étages restants, a été mise en marché au T2-2024 et présentait un taux d'occupation de 64,5 % au 30 juin 2026. Dans l'ensemble, l'immeuble présentait un taux d'occupation de 81,0 % au 30 juin 2026. La location des logements restants est en cours.

TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE

Les taux d'occupation ont une incidence sur les produits et les produits locatifs nets de RFA AM. Les taux d'occupation et les contrats de location signés au 30 juin 2026 et pour les quatre trimestres précédents se présentent comme suit :

Taux d'occupation par pays et par catégorie d'actifs¹

	T2-2026 Pourcentage réservé ²	T2-2026	T1-2026	T4-2025	T3-2025	T2-2025
Canada						
Immeubles industriels	93,6 %	91,1 %	92,4 %	96,3 %	96,9 %	96,4 %
Immeubles de bureaux	74,9 %	74,7 %	74,4 %	76,3 %	82,6 %	82,8 %
Immeubles de commerces de détail	88,4 %	84,6 %	84,7 %	86,3 %	87,3 %	85,9 %
Total – Canada	87,1 %	85,0 %	86,6 %	89,2 %	91,3 %	90,8 %
États-Unis						
Immeubles industriels	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	79,1 %	76,8 %	79,2 %	80,5 %	81,4 %	82,0 %
Total – États-Unis	81,9 %	80,0 %	82,0 %	83,1 %	84,6 %	85,1 %
Immeubles résidentiels	84,4 %	82,3 %	84,3 %	86,2 %	87,8 %	87,8 %

1) L'information est en date du 30 juin 2026 et exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel de RFA AM (300 Main). Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles résidentiels » du présent rapport de gestion.

2) Le pourcentage de superficie réservée est calculé en fonction du taux d'occupation au 30 juin 2026 et des contrats de location signés relativement aux locaux vacants.

ACTIVITÉS DE LOCATION DU PORTEFEUILLE ET DÉLAIS D'EXPIRATION DES CONTRATS DE LOCATION

Sommaire des renouvellements¹

	T2-2026	T1-2026	T4-2025	T3-2025	T2-2025
Superficie locative faisant l'objet d'un renouvellement (en pi ²)	184 755	577 414	122 430	113 047	210 643
Augmentation du taux de location moyen pondéré ²	3,0 %	6,1 %	13,9 %	0,6 %	3,6 %

1) Selon la quote-part de la SLB détenue des immeubles et excluant les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, les immeubles détenus en vue du réaménagement, ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel de RFA AM (300 Main). Se reporter à la rubrique « Portefeuille d'immeubles résidentiels » du présent rapport de gestion.

2) Représente une mesure ou un ratio non conforme aux PCGR, un ratio financier ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

Au T2-2026, une superficie de 184 755 pieds carrés a fait l'objet de renouvellements assortis d'une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,0 %, comparativement à une superficie de 210 643 pieds carrés renouvelée avec une hausse du taux de location moyen pondéré de 3,6 % au T2-2025.

Le pourcentage de la variation des renouvellements est calculé en comparant le taux de location en vigueur à la fin du contrat de location au taux de location en vigueur au début d'un nouveau contrat. Dans de nombreux cas, les contrats de location sont négociés ou renouvelés de manière à ce qu'il y ait une hausse contractuelle de loyer au cours du nouveau contrat. Dans ces cas-là, le taux de location moyen au cours du nouveau contrat sera plus élevé que le taux de location au début du contrat, ce qui n'est pas reflété dans les résultats du tableau précédent.

Échéances des contrats de location et taux de location

Les loyers en vigueur correspondent au taux de location annuel net moyen pondéré par pied carré au 30 juin 2026 pour la superficie locative assujettie à des contrats de location venant à expiration au cours de l'année indiquée. Les loyers en vigueur ne reflètent ni le taux de location moyen sur la durée du contrat de location ni le taux de location en vigueur pour l'année au cours de laquelle le contrat de location vient à expiration.

Les loyers du marché correspondent à des estimations et sont présentés en fonction d'un taux annuel net par pied carré. RFA revoit régulièrement les loyers du marché de son portefeuille. Ces estimations sont fondées sur les meilleures estimations de la direction concernant chaque superficie locative et peuvent tenir compte des produits prévus par le gestionnaire immobilier, des activités de location récentes, des perspectives actuelles, des engagements futurs ou de l'information sur le marché accessible au public. Les taux appliqués aux expirations futures ne tiennent pas compte de l'incidence de l'inflation ni des périodes où il est prévu que la demande ou l'inflation des loyers sur le marché sera plus élevée (ou plus basse) que la normale en raison de conditions de marché particulières. Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

Les tableaux ci-après présentent de l'information sur les échéances des contrats de location et sur les taux de location en fonction de la quote-part de la SLB détenue des immeubles compris dans le tableau Portefeuille immobilier par catégorie d'actifs de la rubrique « Portefeuille immobilier » du présent rapport de gestion. Les contrats de location mensuels tiennent compte des prolongations et des renouvellements lorsqu'une durée de contrat n'a pas été négociée.

	Superficie assujettie à des contrats venant à expiration	Pourcentage de la SLB	Taux de location moyen pondéré en vigueur	Taux de location du marché moyen pondéré
Superficie inoccupée	1 517 585	17,7 %	s. o.	s. o.
Contrats de location mensuels	20 554	0,2 %	s. o.	s. o.
2026	754 780	8,8 %	18,52 \$	16,75 \$
2027	502 508	5,8 %	19,80 \$	18,98 \$
2028	963 566	11,2 %	16,93 \$	15,72 \$
2029	964 423	11,2 %	20,75 \$	17,96 \$
2030 +	3 873 109	45,1 %	18,11 \$	17,90 \$
	8 596 525	100,0 %	18,47 \$	17,56 \$

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR ET MESURES FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES

La direction utilise une combinaison de mesures financières non conformes aux PCGR et de mesures financières supplémentaires pour évaluer le rendement. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

MESURES FINANCIÈRES ET RATIOS NON CONFORMES AUX PCGR

RFA présente des mesures financières et ratios non conformes aux PCGR dans le présent rapport de gestion. Ces mesures ne sont pas présentées dans les états financiers consolidés de RFA. Elles n'ont pas de définition normalisée en vertu des PCGR et peuvent ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. Les mesures et ratios non conformes aux PCGR ne visent pas à remplacer les mesures financières conformes aux PCGR et ont pour objet d'améliorer la représentation de la performance financière.

Les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR et des mesures conformes aux PCGR les plus comparables sont présentés ci-après.

Total des produits

Le total des produits est une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule le total des produits en additionnant les produits d'intérêts et les produits locatifs.

La direction estime que le total des produits constitue une mesure de la rentabilité.

RFA a présenté le total des produits à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026, car il n'est plus présenté à titre de mesure conforme aux PCGR dans les états financiers consolidés.

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Produit d'intérêts sur les prêts hypothécaires, prêts et autres	38 625 \$	— \$	61 614 \$	— \$
Produits locatifs tirés des immeubles de placement	56 275	59 082	115 878	121 384
Total des produits	94 900 \$	59 082 \$	177 492 \$	\$121 384 \$

Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires

Le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires est une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires en ajustant le résultat net de chaque secteur d'exploitation à présenter pour tenir compte des éléments sans effet sur la trésorerie et non récurrents, et en déduisant le résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle et les dividendes sur actions privilégiées.

La direction estime que le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires constitue une mesure du résultat récurrent aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle.

RFA a présenté le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026 en raison des changements apportés aux activités de la Société à la suite de l'arrangement. Avant le T1-2026, RFA, à titre d'entité axée sur l'immobilier, présentait les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités ajustés comme des mesures du résultat récurrent et de la performance opérationnelle.

Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Perte nette du secteur des services financiers	(3 381) \$	— \$	(6 727) \$	— \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121	—	20 854	—
Pertes nettes de crédit réalisées sur les prêts hypothécaires et autres prêts	(468)	—	(747)	—
Profit de réévaluation à la juste valeur sur les instruments financiers	—	—	(1)	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	2 540	—	3 308	—
Ajustements comptables liés à l'acquisition ¹	(3 820)	—	(3 820)	—
Résultat net attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle	(147)	—	(408)	—
Impôt différé	(88)	—	(2 940)	—
Résultat net ajusté du secteur des services financiers	6 757	—	9 519	—
Résultat net du secteur immobilier	25 797	12 499	(15 797)	42 346
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
(Profit) perte lié à la juste valeur des immeubles de placement	(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)	—	188	—
Ajustements liés aux placements mis en équivalence	—	(124)	233	(890)
Ajustements des loyers de manière linéaire	320	64	652	123
Impôt différé	(6 411)	(28)	47 719	26
Impôt sur les cessions	11 046	644	14 814	644
Résultat net ajusté du secteur immobilier	19 481	22 974	40 106	46 260
Perte nette du secteur Siège social	(15 217)	(35 991)	(32 454)	(54 411)
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Perte de crédit attendue sur les placements dans des parts privilégiées	—	26 000	—	34 184
Composante réévaluation de la rémunération fondée sur des actions	1 074	(37)	621	251
Distributions sur actions privilégiées traitées en tant que charges d'intérêts	—	64	288	130
Coûts de transaction	139	1 138	6 664	1 138
Dividendes sur les actions privilégiées ²	—	(3 164)	(1 040)	(6 359)
Perte nette ajustée du secteur Siège social	(14 004)	(11 990)	(25 921)	(25 067)
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires	12 234 \$	10 984 \$	23 704 \$	21 193 \$

1) Ces ajustements éliminent l'incidence hors trésorerie sur les produits d'intérêts nets découlant des ajustements à la juste valeur des prêts hypothécaires et autres prêts, ainsi que des dépôts, dans le cadre de l'acquisition inversée de RFA. Au T2-2026, la répartition du prix d'acquisition a été finalisée.

2) Avant l'arrangement, les parts privilégiées d'Artis étaient classées à titre de capitaux propres. 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 RFA 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 charge d'intérêts à compter du 1^{er} février 2026.

Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action

Le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action est une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action en divisant le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation, de base et dilué, pour la période.

La direction estime que le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action constitue une mesure du résultat récurrent aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle.

RFA a présenté le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026 en raison des changements apportés aux activités de la Société à la suite de l'arrangement. Avant le T1-2026, RFA, à titre d'entité axée sur l'immobilier, présentait les fonds provenant des activités d'exploitation par part et les fonds provenant des activités ajustés par part comme des mesures du résultat récurrent et de la performance opérationnelle.

Le tableau ci-après illustre le rapprochement du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires de base et du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires dilué :

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Nombre d'actions – de base	46 421 772	98 294 856	46 466 779	99 205 964
Ajouter :				
Unités d'actions restreintes	515 729	694 529	489 709	583 130
Unités d'actions différées	5 733	527 057	2 882	516 967
Nombre d'actions – dilué	46 943 234	99 516 442	46 959 370	100 306 061

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires	12 234 \$	10 984 \$	23 704 \$	21 193 \$
Nombre d'actions en circulation – de base	46 421 772	98 294 856	46 466 779	99 205 964
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – de base	0,26	0,11	0,51	0,21
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires	12 234	10 984	23 704	21 193
Nombre d'actions en circulation – dilué	46 943 234	99 516 442	46 959 370	100 306 061
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – dilué	0,26 \$	0,11 \$	0,50 \$	0,21 \$

Ratio de distribution

Le ratio de distribution est un ratio non conforme aux PCGR. RFA calcule le ratio de distribution en divisant les dividendes trimestriels par action par le résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action.

La direction estime que le ratio de distribution permet d'évaluer la capacité de RFA à verser des dividendes.

RFA a présenté le ratio de distribution à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026 en raison des changements apportés aux activités de la Société à la suite de l'arrangement. Avant le T1-2026, RFA, à titre d'entité axée sur l'immobilier, présentait le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation et le ratio de distribution des fonds provenant des activités ajustés comme des mesures de la capacité de la Société à verser des dividendes.

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Dividendes par action ordinaire ¹	0,33 \$	0,15 \$	0,65 \$	0,30 \$
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – de base	0,26	0,11	0,51	0,21
Ratio de distribution – de base	126,9 %	136,4 %	127,5 %	142,9 %
Dividendes par action ordinaire ¹	0,33 \$	0,15 \$	0,65 \$	0,30 \$
Résultat net ajusté attribuable aux actionnaires ordinaires par action – dilué	0,26	0,11	0,50	0,21
Ratio de distribution – dilué	126,9 %	136,4 %	130,0 %	142,9 %

1) Les dividendes par action ordinaire pour le T1-2026 sont calculés sur la base des dividendes moyens pondérés versés aux actionnaires ordinaires au cours de la période, ajustés pour tenir compte des actions émises le 1^{er} février 2026 et du regroupement de parts à raison de trois pour une dans le cadre de l'arrangement. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

SERVICES FINANCIERS

Résultat avant impôt et provisions

Le résultat avant impôt et provisions est une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule le résultat avant impôt et provisions à partir du résultat net du secteur des services financiers, majoré des ajustements selon la méthode de l'acquisition, de la dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts et de l'impôt sur le résultat du secteur des services financiers.

La direction estime que le résultat avant impôt et provisions constitue une mesure de la rentabilité.

RFA a présenté le résultat avant impôt et provisions à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026, la Société exerçant désormais ses activités dans le secteur des services financiers à la suite de l'arrangement.

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Perte nette du secteur des services financiers	(3 381) \$	— \$	(6 727) \$	— \$
Ajouter (déduire) les éléments suivants :				
Ajustements selon la méthode de l'acquisition ¹	(1 280)	—	(1 280)	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121	—	20 854	—
Charge d'impôt exigible	(1 052)	—	386	—
Recouvrement d'impôt différé	(88)	—	(2 940)	—
Résultat avant impôt et provisions	6 320 \$	— \$	10 293 \$	— \$

1) Ces ajustements éliminent l'incidence hors trésorerie sur les produits d'intérêts nets découlant des ajustements à la juste valeur des prêts hypothécaires et autres prêts, des dépôts et de l'amortissement des immobilisations incorporelles acquis dans le cadre de l'acquisition inversée de RFA. Au T2-2026, la répartition du prix d'acquisition a été finalisée.

Marge d'intérêts nette

La marge d'intérêts nette est une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule la marge d'intérêts nette en divisant les produits d'intérêts nets annualisés par le total de l'actif productif d'intérêts moyen. L'actif productif d'intérêts de RFA comprend la trésorerie, les titres de créance, les billets de titrisation liés au renouvellement et les prêts hypothécaires et autres prêts (avec pertes de crédit attendues) compris dans le secteur des services financiers.

La direction estime qu'il s'agit d'une mesure de la rentabilité.

RFA a présenté la marge d'intérêts nette à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026, la Société exerçant désormais ses activités dans le secteur des services financiers à la suite de l'arrangement.

	Trois mois clos les 30 juin		Six mois clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Produit d'intérêts sur les prêts hypothécaires, prêts et autres	38 625 \$	— \$	61 614 \$	— \$
Moins : Charges d'intérêts sur les dépôts et autres	(20 111)	—	(32 314)	—
Produits d'intérêts nets	18 514	—	29 300	—
Produits d'intérêts nets – annualisés ¹	74 056	—	70 320	—
Actif productif d'intérêts au début de la période ²	2 686 930	—	2 581 943	—
Actif productif d'intérêts à la fin de la période	2 767 552	—	2 767 552	—
Actif productif d'intérêts moyen	2 727 241	—	2 674 748	—
Marge d'intérêts nette	2,7 %	— %	2,6 %	— %

1) Les produits d'intérêts nets de 18 514 \$ pour les trois mois clos le 30 juin 2026 représentent une période de trois mois, tandis que le montant annualisé de 74 056 \$ représente une période de 12 mois. Les produits d'intérêts nets de 29 300 \$ pour les six mois clos le 30 juin 2026 représentent une période de cinq mois (du 1^{er} février 2026 au 30 juin 2026), tandis que le montant annualisé de 70 320 \$ représente une période de 12 mois.

2) Le solde d'ouverture pour les six mois clos le 30 juin 2026 est au 1^{er} février 2026, soit à la date de clôture de l'arrangement.

Sont compris dans les produits d'intérêts nets et l'actif productif d'intérêts les ajustements selon la méthode de l'acquisition relatifs à l'incidence hors trésorerie des ajustements à la juste valeur des prêts hypothécaires et autres prêts, ainsi que des dépôts, dans le cadre de l'acquisition inversée de RFA. Si l'on exclut l'incidence de ces ajustements hors trésorerie, la marge d'intérêts nette s'est établie à 2,1 % (cumul de l'exercice – 2,3 %) pour le T2-2026.

Ratio d'efficience

Le ratio d'efficience est un ratio non conforme aux PCGR. RFA calcule le ratio d'efficience en fonction des résultats du secteur des services financiers en divisant les charges autres que d'intérêts par les produits nets, qui comprennent les produits d'intérêts nets et les produits autres que d'intérêts.

La direction estime qu'il s'agit d'une mesure de l'efficacité avec laquelle RFA utilise ses ressources pour générer des produits pour le secteur des services financiers.

RFA a présenté le ratio d'efficience à titre de mesure non conforme aux PCGR au T1-2026, la Société exerçant désormais ses activités dans le secteur des services financiers à la suite de l'arrangement.

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	30 juin		30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Charges autres que d'intérêts				
Charges liées aux produits financiers	20 124 \$	— \$	29 242 \$	— \$
Charges d'intérêts sur les facilités de crédit et autres dettes	819	—	1 368	—
Frais d'administration	17 439	—	28 310	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(2 540)	—	(3 308)	—
Total des charges autres que d'intérêts	35 842	—	55 612	—
Produits d'intérêts nets	18 514	—	29 300	—
Ajustements selon la méthode de l'acquisition ¹	(3 820)	—	(3 820)	—
Produits autres que d'intérêts				
Profit à la vente de prêts hypothécaires	22 520	—	31 847	—
Produit de la titrisation	3 099	—	5 111	—
Résultat net lié aux placements mis en équivalence	23	—	28	—
Produits tirés des placements et des honoraires	1 826	—	4 206	—
Produits nets	42 162 \$	— \$	66 672 \$	— \$
Ratio d'efficience	85,0 %	— %	83,4 %	— %

1) Ces ajustements éliminent l'incidence hors trésorerie sur les produits d'intérêts nets découlant des ajustements à la juste valeur des prêts hypothécaires et autres prêts, ainsi que des dépôts, dans le cadre de l'acquisition inversée de RFA. Au T2-2026, la répartition du prix d'acquisition a été finalisée.

IMMOBILIER

Produits locatifs nets des immeubles comparables

Les produits locatifs nets des immeubles comparables sont une mesure non conforme aux PCGR. RFA calcule les produits locatifs nets des immeubles comparables en incluant les produits locatifs nets en fonction des immeubles de placement détenus durant un trimestre complet au cours de l'exercice considéré et de l'exercice comparatif, et en excluant les immeubles détenus en vue de l'aménagement et du réaménagement et les immeubles vendus sans condition. Les produits locatifs nets des immeubles comparables comprennent le portefeuille d'immeubles de placement et d'immeubles de placement détenus en vertu d'ententes de coentreprise de RFA. Des ajustements sont apportés à cette mesure afin d'exclure certains produits sans effet sur la trésorerie et les autres montants non récurrents au titre des produits. Les revenus liés à la résiliation de contrats de location de locataires importants ont été exclus, à l'exception de la tranche qui couvre les produits perdus en raison de l'inoccupation.

La direction estime que les produits locatifs nets des immeubles comparables constituent une mesure pour évaluer la performance opérationnelle des immeubles de placement de RFA en raison des variations des taux d'occupation, des taux de location et du recouvrement des charges d'exploitation des immeubles et des impôts fonciers.

Rapprochement des produits locatifs nets

	Trois mois clos les			Variation en %	Six mois clos les			Variation en %
	2026	30 juin 2025	Variation		2026	30 juin 2025	Variation	
Produits locatifs nets	28 497 \$	30 729 \$			58 534 \$	61 896 \$		
Ajouter (déduire) les produits locatifs nets des éléments suivants :								
Ententes de coentreprises	(60)	1 444			299	2 925		
Acquisitions	—	—			(109)	—		
Cessions et cessions inconditionnelles	(2 157)	(5 197)			(2 872)	(7 443)		
Immeubles destinés à l'aménagement et au réaménagement	(542)	(393)			(1 387)	(571)		
Ajustements au titre des revenus liés à la résiliation de contrats de location	(148)	—			(148)	—		
Autres	6	(35)			(597)	703		
	(2 901)	(4 181)			(4 814)	(4 386)		
Ajustements des loyers de manière linéaire ¹	298	77			633	177		
Avantages incitatifs à la location amortis par imputation aux produits ¹	5 547	5 156			11 694	10 599		
Produits locatifs nets des immeubles comparables	31 441 \$	31 781 \$	(340) \$	(1,1) %	66 047 \$	68 286 \$	(2 239) \$	(3,3) %

1) Comprennent les ententes de coentreprises.

Produits locatifs nets des immeubles comparables par catégorie d'actifs

	Trois mois clos les			Variation en %	Six mois clos les			Variation en %
	2026	30 juin 2025	Variation		2026	30 juin 2025	Variation	
Immeubles industriels	6 159 \$	6 560 \$	(401) \$	(6,1) %	15 175 \$	15 878 \$	(703) \$	(4,4) %
Immeubles de bureaux	21 245	21 427	(182)	(0,8) %	43 010	44 774	(1 764)	(3,9) %
Immeubles de commerces de détail	4 037	3 794	243	6,4 %	7 862	7 634	228	3,0 %
Produits locatifs nets des immeubles comparables	31 441 \$	31 781 \$	(340) \$	(1,1) %	66 047 \$	68 286 \$	(2 239) \$	(3,3) %

Produits locatifs nets des immeubles comparables par pays et par catégorie d'actifs

	Trois mois clos les 30 juin			Variation en %	Six mois clos les 30 juin			Variation en %
	2026	2025	Variation		2026	2025	Variation	
Canada :								
Immeubles industriels	4 579 \$	5 048 \$	(469) \$	(9,3) %	12 034 \$	12 765 \$	(731) \$	(5,7) %
Immeubles de bureaux	4 123	4 225	(102)	(2,4) %	8 441	8 840	(399)	(4,5) %
Immeubles de commerces de détail	4 037	3 794	243	6,4 %	7 862	7 634	228	3,0 %
Total – Canada	12 739	13 067	(328)	(2,5) %	28 337	29 239	(902)	(3,1) %
États-Unis :								
Immeubles industriels	1 142	1 093	49	4,5 %	2 280	2 209	71	3,2 %
Immeubles de bureaux	12 376	12 427	(51)	(0,4) %	25 097	25 480	(383)	(1,5) %
Total – États-Unis	13 518	13 520	(2)	— %	27 377	27 689	(312)	(1,1) %
Total en monnaie fonctionnelle	26 257	26 587	(330)	(1,2) %	55 714	56 928	(1 214)	(2,1) %
Change	5 184	5 194	(10)	(0,2) %	10 333	11 358	(1 025)	(9,0) %
Produits locatifs nets des immeubles comparables	31 441 \$	31 781 \$	(340) \$	(1,1) %	66 047 \$	68 286 \$	(2 239) \$	(3,3) %

Taux d'occupation des immeubles comparables par pays et par catégorie d'actifs

Région	2026	30 juin 2025
Canada :		
Immeubles industriels	87,3 %	95,8 %
Immeubles de bureaux	87,1 %	85,1 %
Immeubles de commerces de détail	77,6 %	73,6 %
Total – Canada	84,5 %	85,2 %
États-Unis :		
Immeubles industriels	100,0 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	76,8 %	80,9 %
Total – États-Unis	80,0 %	83,5 %
Total	81,8 %	84,7 %

INFORMATIONS FINANCIÈRES SUPPLÉMENTAIRES

RFA présente certaines informations et mesures financières supplémentaires dans le présent rapport de gestion. Ces mesures ne sont pas présentées dans les états financiers consolidés de RFA. Les mesures financières supplémentaires ne visent pas à remplacer les mesures financières conformes aux PCGR et ont pour objet d'améliorer la représentation de la performance financière.

Ratios financiers

RFA présente certains ratios financiers dans le présent rapport de gestion. Ces ratios sont généralement tirés de mesures financières établies selon les PCGR ou d'autres informations quantitatives. Ces ratios financiers ne sont pas des mesures financières conformes aux PCGR.

Les définitions et les méthodes de calcul des ratios financiers dont il est question dans le présent rapport de gestion sont présentées ci-après.

Rendement en dividendes

Le rendement en dividendes est un ratio financier. RFA calcule le rendement en dividendes sur une base annualisée, qui correspond au dividende par action ordinaire divisé par le cours de clôture de l'action à la fin de la période.

	Trois mois clos les	
	2026	30 juin 2025
Dividende par action ordinaire – annualisé	1,32 \$	0,60 \$
Cours de l'action à la fin de la période	26,41	7,63
Rendement en dividendes	5,0 %	7,9 %

Valeur comptable par action ordinaire

La valeur comptable par action ordinaire est un ratio financier. RFA calcule la valeur comptable par action ordinaire en divisant les capitaux propres attribuables aux actionnaires ordinaires par le nombre d'actions ordinaires en circulation.

	30 juin 2026	30 juin 2025
Capitaux propres	1 424 476 \$	1 455 983 \$
Actions ordinaires en circulation	46 075 587	97 138 932
Valeur comptable par action ordinaire	30,92 \$	14,99 \$

Taux de provision pour pertes de crédit

Le taux de provision pour pertes de crédit est un ratio financier. RFA calcule le taux de provision pour pertes de crédit en divisant la provision pour pertes de crédit ajustée annualisée relative aux prêts hypothécaires et autres prêts par la moyenne des prêts hypothécaires et autres prêts pour la période.

La direction estime qu'il s'agit d'une mesure de l'exposition au risque de crédit de RFA.

	Trois mois clos les		Six mois clos les	
	2026	30 juin 2025	2026	30 juin 2025
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121 \$	— \$	20 854 \$	— \$
Moins : Ajustements ¹	—	—	(5 737)	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts – ajustée	12 121	—	15 117	—
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts – annualisée ²	48 484	—	36 281	—
Prêts hypothécaires et autres prêts au début de la période ³	2 456 856	—	2 385 752	—
Prêts hypothécaires et autres prêts à la fin de la période	2 552 168	—	2 552 168	—
Moyenne des prêts hypothécaires et autres prêts	2 504 512	—	2 468 960	—
Taux de provision pour pertes de crédit	1,9 %	— %	1,5 %	— %

1) L'ajustement correspond à la provision pour pertes de crédit relative aux prêts hypothécaires et autres prêts, comptabilisée dans le cadre des ajustements d'ouverture au 1^{er} février 2026 découlant de l'application de la méthode de l'acquisition dans le cadre de l'arrangement.

2) Le montant ajusté de la dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 12 121 \$ pour les trois mois clos le 30 juin 2026 représente une période de trois mois, tandis que le montant annualisé de 48 484 \$ représente une période de 12 mois. Le montant ajusté de la dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires de 15 117 \$ pour les six mois clos le 30 juin 2026 représente une période de cinq mois (du 1^{er} février 2026 au 30 juin 2026), tandis que le montant annualisé de 36 281 \$ représente une période de 12 mois.

3) Le solde au début de la période pour les six mois clos le 30 juin 2026 est au 1^{er} février 2026, soit la date de clôture de l'arrangement.

Correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts

La correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts est un ratio financier. RFA calcule la provision pour pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts en divisant la provision pour pertes de crédit attendues par les prêts hypothécaires et autres prêts inscrits au bilan (à l'exclusion de la provision pour pertes de crédit attendues).

La direction estime qu'il s'agit d'une mesure de l'exposition au risque de crédit et de la qualité du portefeuille.

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Correction de valeur au titre des PCA	20 107 \$	— \$
Prêts hypothécaires et autres prêts	2 552 168	—
Provision pour pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts	0,8 %	— %

Prêts dépréciés en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts

RFA calcule les prêts dépréciés en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts en divisant les prêts dépréciés par les prêts hypothécaires et autres prêts inscrits au bilan (à l'exclusion de la provision pour pertes de crédit attendues). Les prêts dépréciés comprennent les prêts hypothécaires et autres prêts classés à l'étape 3 et les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création.

La direction estime que cette donnée constitue une mesure de la proportion de prêts présentant des difficultés de remboursement.

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Prêts dépréciés	98 376 \$	— \$
Prêts hypothécaires et autres prêts	2 552 168	—
Prêts dépréciés en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts	3,9 %	— %

Autres informations financières supplémentaires

Les définitions des autres mesures financières supplémentaires incluses dans le présent rapport de gestion sont présentées ci-après.

Cours de l'action ordinaire

Le cours de l'action ordinaire correspond au cours de clôture de l'action ordinaire à la date de clôture.

Capitalisation boursière de l'action ordinaire

La capitalisation boursière de l'action ordinaire est calculée en multipliant le nombre d'actions ordinaires en circulation par le cours de clôture des actions ordinaires à la date de clôture.

Montages

Les montages comprennent les prêts hypothécaires et autres prêts obtenus par l'intermédiaire des réseaux de courtiers et de partenaires, conformément aux normes de souscription et de gestion des risques de RFA.

Renouvellements

Les renouvellements représentent la valeur totale des prêts hypothécaires et autres prêts inscrits au bilan venant à échéance qui ont été renouvelés au cours de la période.

Augmentation du taux de location moyen pondéré

Le pourcentage de la variation des renouvellements est calculé en comparant le taux de location en vigueur à la fin du contrat de location au taux de location en vigueur au début d'un nouveau contrat.

Prix de vente total des cessions

Le prix de vente total des cessions représente la contrepartie brute totale reçue de la vente d'immeubles pour lesquels des transactions ont été conclues au cours de la période.

Augmentation par rapport à la valeur des immeubles selon les IFRS

L'augmentation par rapport à la valeur des immeubles selon les IFRS représente le pourcentage d'augmentation selon lequel le prix de vente d'un immeuble dépasse sa valeur établie selon les IFRS pour la période donnée.

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 et les prêts hypothécaires vendus à des tiers.

LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

SOURCES DE FINANCEMENT ET GESTION DU CAPITAL

RFA détient des actifs liquides suffisants pour s'acquitter de ses obligations à venir pendant les périodes de perturbation des marchés financiers ou de conditions économiques difficiles. La taille et la composition du portefeuille liquide subissent à tout moment l'influence de plusieurs facteurs, comme les besoins de trésorerie futurs escomptés et la disponibilité des diverses sources de financement. En outre, RFA adopte une approche stratégique pour gérer les liquidités qui repose sur une analyse rigoureuse de l'appariement des actifs et des passifs et sur des simulations de crise. En dépit de son cadre de gestion du risque de liquidité, des perturbations importantes ou prolongées des marchés du financement pourraient obliger la Société à prendre d'autres mesures de protection de la liquidité.

Certaines filiales de RFA sont tenues de se conformer aux exigences réglementaires ou contractuelles qui limitent la capacité de la filiale à transférer des fonds à RFA. Ces restrictions ne devraient pas avoir d'incidence sur la capacité de RFA à s'acquitter de ses obligations financières.

Au 30 juin 2026, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de RFA s'élevaient à 128 551 \$, les titres négociables, à 143 928 \$ et les prêts hypothécaires estampillés, à 27 520 \$. Certains soldes de trésorerie liés au secteur des services financiers doivent être conformes aux exigences contractuelles réglementaires. La direction prévoit qu'une tranche de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pourra être affectée au fonds de roulement ou utilisée pour d'autres activités conformément à la stratégie de RFA. Les titres négociables sont constitués de placements dans des titres cotés en bourse, dont des obligations provinciales, des obligations émises par le gouvernement du Canada, des titres adossés à des créances hypothécaires commerciales et des titres de capitaux propres. RFA est en mesure de liquider ses titres négociables s'il y a lieu en cas de crise financière pour répondre à ses besoins de financement et de liquidités.

Au 30 juin 2026, la capacité d'emprunt sur la facilité de crédit de RFA AM totalisait 451 558 \$, dont une tranche de 104 558 \$ pouvait être prélevée. En outre, un montant de 60 000 \$ pouvait être prélevé sur la facilité de crédit de la Banque RFA. Se reporter à la rubrique « Facilités de crédit » du présent rapport de gestion pour plus de renseignements.

RFA n'est ni en défaut ni en retard en ce qui a trait aux paiements exigibles en vertu de ses obligations, y compris les dividendes aux actionnaires, les paiements d'intérêts ou de capital sur les emprunts au 30 juin 2026.

RFA Asset Management

La direction prévoit que RFA sera en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations et de ses engagements en capital à court terme concernant les immeubles de placement grâce aux flux de trésorerie d'exploitation, au produit des emprunts hypothécaires, à des prélèvements sur les facilités de crédit garanties et aux fonds en caisse disponibles.

Au 30 juin 2026, RFA disposait de neuf propriétés non grevées et d'un terrain destiné à l'aménagement non grevé, ce qui représente une juste valeur de 213 937 \$.

Les créanciers hypothécaires de RFA AM imposent également diverses clauses restrictives financières. RFA surveille ces clauses restrictives, qui sont principalement des ratios de couverture du service de la dette. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts 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 passifs courants.

Banque RFA

La Banque RFA est une institution financière réglementée qui est assujettie aux normes 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.

La Banque RFA dispose d'une politique de gestion des fonds propres (la « PGFP ») et d'un plan de financement d'urgence (le « PFU ») approuvés par le conseil qui sont alignés sur l'appétit pour le risque et le plan stratégique du cadre de gestion des risques d'entreprise (le cadre de « GRE ») de la Banque. La PGFP régit la quantité et la qualité des fonds propres et s'assure qu'ils respectent les exigences en matière de fonds propres réglementaires. Son objectif général est de s'assurer que la Banque assure une répartition appropriée de ses fonds propres entre le maintien d'une marge prudente supérieure aux minimums réglementaires de l'adéquation des fonds propres et la conservation d'un niveau suffisant de fonds propres disponibles pour atteindre les buts et objectifs de l'entreprise. Le PFU énonce les mesures correctives que la Banque pourrait envisager pour remédier à toute déficience actuelle ou éventuelle dans le niveau de fonds propres. La PGFP et le PFU sont passés en revue chaque année et plus souvent si les événements ou l'évolution des circonstances l'exigent.

Le risque d'adéquation des fonds propres désigne le risque que la Banque RFA dispose de fonds propres insuffisants pour satisfaire aux exigences réglementaires et à toute autre exigence nécessaire pour assurer la continuité de son exploitation, y compris pendant les périodes de crise grave mais plausible (comme la hausse des taux d'intérêt ou le ralentissement du secteur de l'immobilier). La Banque RFA gère le risque lié aux fonds propres au moyen de la PGFP et du Processus interne d'évaluation de l'adéquation des fonds propres (« PIEAFP »), conformément à la ligne directrice E-19 du BSIF.

Se reporter à la rubrique sur les risques du présent rapport de gestion pour plus de précisions sur les risques de liquidité et de financement de la Banque RFA.

Fonds propres réglementaires et paramètres

La Banque RFA calcule ses ratios de fonds propres et ses fonds propres réglementaires en fonction des Normes de fonds propres publiées par le BSIF. La Banque RFA doit maintenir des niveaux minimums de fonds propres pour respecter les ratios d'exigences minimales de fonds propres. Ces ratios sont fondés sur les réformes de *Bâle III : dispositif réglementaire mondial visant à renforcer la résilience des établissements et systèmes bancaires – dispositif révisé* (« Bâle III »). La PGFP de la Banque RFA porte sur les exigences réglementaires en matière de fonds propres, dont le ratio de levier et les ratios de fonds propres fondés sur le risque. On trouve une présentation détaillée des différents éléments des fonds propres de la Banque sur le site Web du BSIF, à l'adresse <https://www.osfi-bsif.gc.ca/>.

Le ratio de levier représente le total des fonds propres divisés par le total des expositions. Le total des fonds propres comprend les fonds propres de catégorie 1 et le total des fonds propres de la Banque RFA. Le total des expositions est composé des expositions au bilan et hors bilan ainsi que des expositions sur les dérivés et les cessions temporaires de titres. Le ratio de levier minimum pour les institutions de dépôts sous réglementation fédérale est de 3,0 %, et le BSIF peut aussi fixer des cibles pour le ratio de levier pour chaque institution financière; ces cibles demeurent confidentielles. Les ratios de fonds propres fondés sur le risque sont constitués du ratio des fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires, du ratio des fonds propres de catégorie 1 et du ratio du total des fonds propres.

Les actifs pondérés en fonction des risques (les « APR ») sont établis en appliquant les règles prescrites par le BSIF aux expositions au bilan et hors bilan. Ils comprennent tous les actifs figurant au bilan qui sont pondérés en fonction des risques inhérents à chaque type d'actifs, une composante du risque opérationnel fondée sur un pourcentage du revenu brut rajusté annuel moyen ainsi qu'une composante basée sur les engagements de prêts inscrits au bilan. La Banque RFA suit l'approche standard de Bâle III pour calculer le risque de crédit et l'approche standard simplifiée à l'égard du risque opérationnel.

Le BSIF exige que toutes les institutions financières sous réglementation fédérale respectent les ratios de fonds propres cibles suivants : ratio des fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires de 7,0 %, ratio des fonds propres de catégorie 1 de 8,5 % et ratio du total des fonds propres de 10,5 %. Au 30 juin 2026, la Banque RFA respectait les exigences en matière de fonds propres du BSIF.

Le tableau ci-dessous énonce la situation des fonds propres réglementaires, les APR, le ratio de levier et les ratios de fonds propres de la Banque RFA.

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires / fonds propres de catégorie 1		
Actions ordinaires	57 127 \$	— \$
Surplus d'apport	3 226	—
Cumul des autres éléments du résultat global	5 848	—
Résultats non distribués	162 952	—
Moins : ajustements réglementaires	(188)	—
Fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires / fonds propres de catégorie 1 (A)	228 965	—
Fonds propres de catégorie 2		
Pertes de crédit attendues	8 394	—
Fonds propres de catégorie 2	8 394	—
Total des fonds propres (D)	237 359	—
Expositions au bilan		
Actifs au bilan	2 866 176	—
Autres ajustements	(163)	—
Total des expositions au bilan	2 866 013	—
Engagements de financement hypothécaire	8 980	—
Total des expositions (B)	2 874 993	—
APR (C)	1 311 347 \$	— \$
Ratio de levier et ratios de fonds propres réglementaires		
Ratio de levier (A/B)	7,96 %	— %
Ratio des fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires par rapport aux APR (A/C)	17,46 %	— %
Ratio des fonds propres de catégorie 1 par rapport aux APR (A/C)	17,46 %	— %
Ratio des fonds propres par rapport aux APR (D/C)	18,10 %	— %

Simulations de crise

La Banque gère un programme de simulation de crise qui lui permet d'évaluer les risques associés à un événement extrême susceptible d'avoir une incidence sur la Banque. Dans le cadre de ce programme, des experts en la matière à l'échelle de la Banque sont consultés afin de contribuer à l'élaboration et à l'évaluation de scénarios. Les résultats des simulations de crise sont examinés par divers comités de la Banque. Par exemple, les résultats du PIEAFP sont examinés par le comité de gestion des risques d'entreprise (le « CGRE ») et approuvés par le conseil de la Banque RFA.

DIVIDENDES

Le conseil de RFA fixe le montant des dividendes en espèces en fonction de son évaluation des projections des flux de trésorerie pour un exercice complet, des exigences en matière de fonds propres, de la performance financière et des conditions économiques. Puisque les décisions relatives aux dividendes sont fondées sur les estimations des flux de trésorerie futurs, les dividendes pourraient nécessiter un ajustement advenant une révision des estimations. Nous prévoyons que les fluctuations saisonnières normales du fonds de roulement seront financées à même les liquidités existantes. Les dividendes futurs demeurent à la discrétion du conseil et sont assujettis à la révision continue de la situation financière de RFA, des exigences en matière de fonds propres et des conditions de marché.

Au T2-2026, RFA a déclaré des dividendes sur les actions ordinaires de 15 212 \$ (cumul de l'exercice – 110 216 \$), des dividendes sur les actions privilégiées de série E de 1 269 \$ (cumul de l'exercice – 2 115 \$) et des dividendes sur les actions privilégiées de série I de 1 857 \$ (cumul de l'exercice – 3 094 \$). En 2026, les dividendes déclarés aux actionnaires ordinaires comprenaient une tranche de 80 000 \$ à verser sous forme d'unités plutôt qu'en trésorerie.

Les dividendes aux actionnaires ordinaires sont versés trimestriellement pour les trois mois clos les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, 15 jours après la fin de la période.

OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Le tableau suivant présente les échéances estimatives des créances de RFA qui sont garanties par le 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	Plus de 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 \$

Le calendrier des échéances de RFA pour les emprunts hypothécaires sur les immeubles de placement s'établit comme suit :

Exercice clos le 31 décembre	Dette arrivant à échéance	Pourcentage du total du capital	Remboursemen ts prévus du capital sur la dette non échue	Total des remboursement s annuels de capital	Taux d'intérêt nominal moyen pondéré sur le solde dû à l'échéance
2026	320 029 \$	49,5 %	6 526 \$	326 555 \$	5,95 %
2027	143 192	22,2 %	9 731	152 923	6,14 %
2028	110 719	17,1 %	5 331	116 050	5,71 %
2029	—	— %	2 347	2 347	— %
2030	66 370	10,3 %	1 783	68 153	4,77 %
2031 et par la suite	5 950	0,9 %	242	6 192	3,90 %
Total	646 260 \$	100,0 %	25 960 \$	672 220 \$	5,81 %

RISQUES ET INCERTITUDES

L'analyse des risques et incertitudes qui suit ne se veut pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes, notamment les risques et incertitudes non connus de RFA ou que la direction juge peu importants, pourraient aussi avoir une incidence défavorable notable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et les perspectives de RFA ou sur la continuité de son exploitation.

Un sommaire de l'ensemble des risques applicables à RFA est présenté aux rubriques « Risk Factors », « Risk Management » et « Risk Factors Relating to the Resulting Issuer » qui se trouvent respectivement à l'annexe I, à l'annexe I-2 et à l'annexe J de la circulaire d'information de la direction d'Artis datée du 10 novembre 2025 et à la rubrique « Risk Factors » qui figure dans la notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, qui peuvent être consultées sous le profil d'Artis sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca. Ces facteurs de risque sont décrits ci-après.

RISQUES GÉNÉRAUX

La présente rubrique vise à présenter les risques qui s'appliquent à RFA sur une base consolidée.

RISQUE LIÉ À LA CONCURRENCE

Le risque lié à la concurrence représente le risque d'être incapable d'établir ou de maintenir un avantage concurrentiel durable dans un ou plusieurs marchés donnés, et englobe la possibilité de perdre une part de marché au profit de concurrents qui offrent des produits ou des services supérieurs. Des risques liés à la concurrence peuvent provenir tant du secteur financier que de l'extérieur de celui-ci ou des concurrents traditionnels ou non traditionnels. RFA exerce ses activités au sein de marchés concurrentiels dans son secteur d'activité et elle rivalise avec un grand nombre de participants, notamment des banques, des sociétés de fiducie, des propriétaires et exploitants immobiliers, des fonds de capital-investissement, des fonds mezzanine, des banques d'investissement et d'autres fonds d'investissement publics ou privés composés d'actions ou d'autres types de titres et d'autres sources de financement. La plupart de ces sociétés sont fortement capitalisées, peuvent détenir une plus grande part du marché canadien, disposent de ressources financières, techniques et commerciales supérieures à celles de RFA et bénéficient d'une plus grande notoriété que RFA. RFA subit une concurrence dans tous les aspects de ses activités, notamment une concurrence sur les prix. Une baisse des prix ou l'octroi d'escomptes pourrait réduire les profits. De plus, certains des concurrents de RFA pourraient présenter une tolérance au risque supérieure ou des évaluations des risques différentes, ce qui pourrait leur permettre d'envisager une plus grande variété de placements, d'établir un plus grand nombre de relations et de consolider leur part de marché respective. RFA doit toujours composer avec le risque de l'entrée en scène de nouveaux acteurs dotés de systèmes et d'activités plus efficaces qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur les parts de marché de ses activités.

Rien ne garantit que les pressions concurrentielles subies par RFA n'auront pas une incidence défavorable significative sur ses activités, sa situation financière et ses résultats d'exploitation dans leur ensemble.

RISQUE LIÉ À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Des incertitudes importantes continuent de représenter des risques pour les perspectives économiques à l'échelle mondiale en ce qui concerne : les tensions géopolitiques croissantes; l'escalade des tensions commerciales et l'intensification de l'agitation sociale; les événements climatiques extrêmes; les déséquilibres cycliques au sein de l'économie mondiale; les défis de la normalisation de la politique monétaire; l'instabilité potentielle des marchés financiers ou le ralentissement plus abrupt que prévu de la croissance; et les politiques fiscales potentiellement restrictives en réaction à l'endettement élevé des pays. Cette situation pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de RFA.

RISQUE ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL

Le risque environnemental et social représente la possibilité que des enjeux environnementaux et sociaux entraînent une perte financière pour RFA ou nuisent à ses activités. Le risque environnemental touche de nombreux aspects, notamment la possibilité que des dangers pour l'environnement, comme la pollution, les catastrophes naturelles ou les substances dangereuses, puissent nuire à la santé humaine, aux écosystèmes ou aux immeubles. Le risque social comprend, par exemple, les considérations relatives aux droits de la personne, à l'accessibilité, à la diversité, à l'équité et à l'inclusion, aux pratiques de gestion du capital humain, y compris les conditions de travail ainsi que la santé, la sécurité et le bien-être des employés de RFA. L'évolution rapide de l'environnement réglementaire mondial, les attentes et la surveillance accrues de la part des organismes de réglementation et autres associations, ainsi que les possibles disparités entre leurs exigences, constituent un défi auquel s'ajoutent les attentes des parties prenantes et la divergence de leurs points de vue sur les priorités et les actions de RFA en matière environnementale et sociale. La réputation de RFA pourrait aussi être compromise par son action ou son inaction ou encore par la perception d'inaction ou d'action insuffisante en matière environnementale et sociale, notamment pour ce qui est des progrès réalisés. Tous ces facteurs peuvent se traduire par une exposition accrue au risque de réputation et au risque de non-conformité à la réglementation.

RISQUES DE LITIGE

À l'occasion, RFA pourrait être partie à des poursuites judiciaires dans le cours de ses activités. Les coûts associés aux litiges et à leur règlement peuvent être considérables, et rien ne garantit qu'ils seront recouvrés, en totalité ou en partie. La résolution défavorable d'une procédure judiciaire pourrait avoir un effet défavorable susceptible d'être important sur RFA, sa situation financière et ses résultats d'exploitation.

COUVERTURE D'ASSURANCE

Les entités de RFA offrent divers types d'assurance selon les modalités qu'elles jugent appropriées. Advenant une perte importante, une telle assurance pourrait ne pas suffire à couvrir la valeur marchande actuelle ou le coût de remplacement actuel des investissements perdus. Cette assurance pourrait ne plus être offerte à l'avenir à des conditions raisonnables sur le plan commercial. Une augmentation des coûts d'assurance, conjuguée à la hausse des franchises, entraînera des frais d'exploitation plus élevés et des risques accrus. Ce ne sont pas tous les risques auxquels RFA est confrontée qui font l'objet d'une assurance.

RISQUE LIÉ AUX MODÈLES

RFA s'appuie sur un éventail de modèles quantitatifs, de méthodologies et d'hypothèses dans le cadre de ses activités, notamment pour l'évaluation du crédit, l'évaluation des actifs, la communication d'informations financières, la gestion des risques et la prise de décisions stratégiques. Ces modèles comportent des limites inhérentes, notamment la disponibilité et la qualité des données, les hypothèses utilisées, la conception et la mise en œuvre des modèles et le risque d'erreur humaine. Les données de sortie du modèle peuvent ne pas prédire avec exactitude des événements futurs ou ne pas refléter les résultats réels, en particulier dans les périodes de tensions sur les marchés ou en cas de changements structurels dans les marchés où RFA exerce ses activités. De plus, les modèles peuvent ne pas tenir compte de tous les facteurs de risque pertinents, y compris les risques émergents ou non linéaires. Si les modèles utilisés par RFA s'avèrent inexacts ou ne sont pas conçus, mis en œuvre, surveillés ou mis à jour de façon appropriée, une telle situation pourrait déboucher sur une mauvaise évaluation des risques, une évaluation erronée des actifs, une prise de décisions inefficace en matière de gestion du risque ou des pertes financières. De telles lacunes pourraient également mener à une intensification de la surveillance exercée par les autorités de réglementation ou nuire à la réputation.

RISQUE LIÉ À L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE ET À LA TECHNOLOGIE

RFA peut recourir à l'intelligence artificielle, à l'apprentissage machine ou à d'autres technologies de pointe, ou pourrait y recourir de plus en plus à l'avenir dans le cadre de ses activités. L'utilisation de telles technologies comporte un certain nombre de risques, notamment des inexactitudes éventuelles, des biais dans les algorithmes, un manque de transparence ou d'explicabilité des résultats, des préoccupations en matière de confidentialité des données et de cybersécurité ainsi que la dépendance envers des fournisseurs de technologies tiers. De plus, l'environnement réglementaire régissant l'utilisation de l'intelligence artificielle est en constante évolution et pourrait donner lieu à des obligations accrues en matière de conformité ou à des restrictions à l'utilisation. Rien ne garantit que l'utilisation de l'intelligence artificielle ou d'autres technologies de pointe par RFA permettra d'obtenir les avantages escomptés ou que les risques connexes seront gérés efficacement. Les défaillances, les limitations ou la mauvaise utilisation perçue de ces technologies pourraient entraîner des perturbations opérationnelles, des pertes financières, des conséquences réglementaires ou des dommages à la réputation.

RISQUE GÉOPOLITIQUE

RFA est exposée à des risques découlant des tensions géopolitiques, y compris le risque d'erreurs politiques et d'escalade des conflits. Les tensions mondiales et les conflits actuels, notamment ceux qui mettent en cause les États-Unis, la Chine, la Russie et le Moyen-Orient, peuvent accroître l'incertitude économique, perturber le commerce, les chaînes d'approvisionnement ou les activités et contribuer à la volatilité des marchés. Les bouleversements géopolitiques peuvent également entraîner l'imposition de tarifs douaniers, de restrictions commerciales ou de sanctions économiques, y compris dans le cadre de modifications apportées aux accords commerciaux internationaux, qui sont susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur la conjoncture économique et l'activité transfrontalière. La capacité de RFA à influencer sur l'évolution de la situation géopolitique est limitée. De tels événements peuvent nuire à la confiance des clients, des locataires, des contreparties et des investisseurs et avoir des conséquences défavorables sur les activités, la situation financière et les résultats d'exploitation de RFA. Bien que RFA surveille l'évolution de la situation géopolitique et cherche à gérer les risques qui y sont associés, rien ne garantit l'efficacité de telles mesures.

RISQUE LIÉ À LA STRATÉGIE

La capacité de RFA à atteindre ses objectifs stratégiques est tributaire de l'implantation avec succès de sa plateforme de services financiers diversifiés, notamment la croissance de sa banque de l'annexe I, Banque RFA du Canada, de ses activités de montage de prêts hypothécaires de premier rang et non conventionnels ainsi que la gestion efficace et la monétisation de son portefeuille immobilier commercial. Un élément clé de cette stratégie est le roulement discipliné des capitaux des placements en immobilier vers des placements à rendement supérieur dans les services financiers.

Rien ne garantit que RFA sera en mesure de mettre en œuvre cette stratégie telle qu'elle est actuellement envisagée ni d'en tirer les avantages escomptés, notamment une croissance stable des bénéfices et un profil de dividendes durable. L'exécution de la stratégie est subordonnée aux conditions du marché, à l'accès à des occasions intéressantes, à la dynamique concurrentielle et aux considérations relatives au calendrier, dont la capacité de RFA à redéployer des capitaux selon des modalités attrayantes. L'incapacité à réussir la mise en œuvre de cette stratégie pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de RFA.

RISQUE LIÉ À LA RÉPUTATION

La réputation est l'un des plus précieux actifs de RFA. Le risque lié à la réputation découle de la possibilité que les clients, les locataires, les contreparties, les investisseurs, les employés, les organismes de réglementation ou d'autres parties prenantes, actuelles ou potentielles, de RFA puissent avoir une perception défavorable de celle-ci. De telles perceptions peuvent émaner des actions de RFA, des actions de ses employés ou de ses partenaires d'affaires, ou de facteurs externes indépendants de sa volonté.

L'inconduite ou la présumée inconduite de membres du personnel ou des tiers avec lesquels RFA entretient des relations, y compris les contreparties, les sociétés émettrices ou d'autres entités affiliées, pourrait aussi avoir des répercussions négatives. Dans certains cas, RFA pourrait n'exercer aucun contrôle sur ces entités ou ne pas participer activement à leur gestion; toutefois, en raison de sa participation, de ses relations d'affaires ou de son association, sa réputation pourrait néanmoins en souffrir.

Une atteinte à la réputation de RFA pourrait avoir une incidence défavorable sur ses activités, sa situation réglementaire et sa situation financière. Les conséquences peuvent comprendre une perte de confiance des clients ou des locataires, une baisse des volumes d'affaires, une hausse des coûts de financement et d'investissement, une diminution de la valeur pour les actionnaires, des amendes et des pénalités réglementaires et une difficulté à attirer et à fidéliser des employés ou des partenaires stratégiques ou encore à mobiliser et à conserver des capitaux.

Le risque lié à la réputation est intrinsèquement lié à d'autres risques auxquels la Banque RFA est confrontée, entre autres, le risque de crédit, le risque lié aux modèles, le risque lié au marché, les risques de liquidité et de financement, le risque opérationnel et le risque lié à la réglementation. Par conséquent, une gestion efficace de ces risques sous-jacents est essentielle pour préserver la réputation de RFA. Bien que RFA cherche à atténuer le risque lié à la réputation grâce à ses pratiques de gouvernance, de conformité et de gestion des risques, aucune forme de contrôle interne ou de surveillance de la gestion des risques ne peut prévenir complètement l'atteinte à la réputation, et la survenance d'événements indésirables touchant RFA ou les secteurs dans lesquels elle exerce ses activités pourrait avoir des effets négatifs importants sur la réputation et la performance de RFA.

RISQUE LIÉ À LA CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est devenue un enjeu problématique de plus en plus important pour les émetteurs et les entreprises au Canada et dans le monde entier, notamment pour RFA, le secteur immobilier et le secteur des services financiers. Les cyberattaques contre les grandes entreprises sont de plus en plus sophistiquées et souvent axées sur la fraude financière, exposant les données sensibles à une utilisation inappropriée ou perturbant les activités. On entend par cyberincident tout événement nuisible pouvant compromettre la confidentialité, l'intégrité ou la disponibilité des ressources informationnelles de l'entreprise. Plus précisément, un cyberincident est une attaque intentionnelle ou un événement non intentionnel ayant notamment pour objet d'obtenir un accès non autorisé aux systèmes d'information afin de perturber les activités, de corrompre les données ou de voler des renseignements confidentiels.

RFA fait de plus en plus appel à la technologie, ce qui accroît les risques associés à son système. On compte, parmi les risques principaux pouvant directement découler de la survenance d'un cyberincident, les risques d'interruption des activités, de préjudice à la réputation de RFA, de préjudice à ses relations commerciales avec ses locataires ainsi que de divulgation de renseignements confidentiels concernant les locataires, les employés ainsi que les tiers avec lesquels RFA interagit; ces risques pourraient avoir des conséquences négatives et notamment entraîner des coûts au titre de mesures de correction, de la perte de produits, du contrôle réglementaire accru et des litiges. De telles situations pourraient exposer RFA à des risques accrus et entraîner une augmentation des coûts et, selon leur ampleur, elles pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation de RFA.

La surveillance des risques associés à la cybersécurité auxquels RFA est exposée incombe au conseil et à la direction. Afin d'assurer sa résilience à l'égard de ces risques, RFA a mis en œuvre des processus, des procédures et des contrôles qui l'aident à les atténuer; elle a notamment installé des pare-feu et des programmes antivirus sur ses réseaux, ses serveurs et ses ordinateurs, et offert une formation aux membres du personnel. Cependant, ces mesures, de même qu'une sensibilisation accrue envers le risque de cyberincident, ne garantissent pas que les efforts déployés seront efficaces ou que les tentatives d'intrusion ou de perturbation ne réussiront pas ou ne causeront pas de dommages.

DISPONIBILITÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Selon sa performance financière, RFA pourrait à l'occasion ne pas disposer de l'encaisse nécessaire pour déclarer et verser des dividendes aux porteurs de titres. Afin de tenir compte de ces facteurs, RFA pourrait être tenue d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les dividendes versés aux porteurs de titres.

FLUCTUATIONS DES DIVIDENDES AU COMPTANT

Bien qu'à la date des présentes, la politique en matière de dividendes de RFA à l'égard des actions ordinaires prévoit le versement de dividendes trimestriels aux actionnaires ordinaires d'une somme annualisée correspondant à 1,32 \$ l'action ordinaire (0,33 \$ l'action ordinaire par trimestre), le montant réel des dividendes déclarés à l'égard des actions ordinaires sera tributaire de nombreux facteurs, dont bon nombre sont indépendants de la volonté de RFA. RFA peut modifier ou suspendre le versement des dividendes à tout moment.

DÉPENDANCE ENVERS LE PERSONNEL CLÉ

Les dirigeants et autres hauts dirigeants de RFA jouent un rôle important dans le succès de RFA et supervisent la mise en œuvre de sa stratégie. La capacité de RFA de maintenir en poste les membres de son équipe de direction ou d'attirer des remplaçants adéquats dans l'éventualité où des membres clés de l'équipe de direction venaient à quitter leur poste est tributaire entre autres de la concurrence dans le marché de l'emploi. RFA pourrait devoir composer avec le départ de membres de personnel clés à l'avenir et elle ne peut pas prévoir l'incidence de ces départs sur sa capacité à atteindre ses objectifs. La perte des services d'un membre clé de l'équipe de direction ou la diminution de sa disponibilité pourrait avoir une incidence défavorable sur l'atteinte des objectifs de RFA, sa situation financière ou ses flux de trésorerie. Ce risque peut être atténué par une planification de la relève, un programme complet de formation et de formation croisée des employés, ainsi qu'une conception organisationnelle stratégique.

RISQUES LIÉS À L'IMPÔT

RFA est assujettie aux lois fiscales provinciales et fédérales au Canada ainsi qu'aux lois applicables aux taxes à la consommation. Parmi les risques liés aux questions fiscales, il existe un risque que des modifications apportées à la législation fiscale aient une incidence défavorable sur RFA ou que les autorités fiscales canadiennes interprètent la législation fiscale différemment des positions fiscales adoptées par RFA.

RISQUES LIÉS À LA BANQUE RFA

La Banque RFA continue de déployer un programme de gestion prudente des risques pour gérer avec efficacité les risques auxquels elle est exposée. La Banque gère de façon proactive les risques financiers, notamment le risque lié au crédit, le risque de liquidité et de financement, le risque lié aux modèles, le risque de marché, le risque de taux d'intérêt et l'adéquation des fonds propres. De plus, dans le cadre de son programme relatif au risque opérationnel, la Banque RFA gère les risques non financiers auxquels elle est exposée. L'identification des risques s'effectue par la consultation des unités fonctionnelles, par la collecte de la rétroaction du conseil de la Banque RFA et par la prise en considération de facteurs externes et réglementaires. Ces risques sont semblables à ceux qui sont observés dans d'autres institutions financières canadiennes qui mobilisent des fonds au moyen de CPG et accordent des prêts immobiliers résidentiels et commerciaux.

La présente rubrique vise à examiner les risques touchant la Banque RFA. Les banques régies par le BSIF doivent adopter des politiques et des pratiques appropriées pour répondre aux exigences réglementaires et gérer les risques liés à leurs modèles d'affaires. Le texte ci-après présente les principales exigences en matière de gestion des risques de la Banque RFA.

CADRE DE GESTION DES RISQUES D'ENTREPRISE

La Banque RFA s'est dotée d'un cadre de GRE qui régit son approche à l'égard de la prise de risques. Le cadre de GRE regroupe un ensemble complet de programmes de gestion des risques qui visent à assurer une surveillance appropriée des risques au sein de la Banque RFA. Ces programmes permettent de cerner, d'évaluer, d'atténuer, de mesurer, de surveiller et de communiquer les risques.

Cadre de gestion des risques d'entreprise					
Cerner ➔ évaluer ➔ atténuer ➔ mesurer ➔ surveiller ➔ communiquer					
Gouvernance - Philosophie et principes de gestion des risques - Énoncé sur l'appétit pour le risque - Comités de gestion des risques - Conseil d'administration et CGRE - Modèle opérationnel axé sur trois lignes de défense	- Taxonomie des risques - Méthode d'évaluation des risques - Autoévaluations des risques et des contrôles - Évaluation des risques liés aux projets de changement - Déclaration d'événements liés au risque opérationnel - Tableaux de bord / indicateurs de risque clés et rapport - Suivi du plan d'action - Simulation de crise et analyse de scénarios - Gestion du risque lié aux modèles - Résilience opérationnelle - Assurance d'entreprise - Communication et formation en gestion des risques		Documents liés à la gouvernance - Cadres - Mandats - Politiques - Normes - Procédures - Plans		
	Stratégie et appétit pour le risque Appétit pour le risque, objectifs et stratégies de l'entreprise				
	Environnement de l'entreprise <table><tr><th><u>Interne</u></th><th><u>Externe</u></th></tr><tr><td> - Mission, vision et valeurs de l'entreprise - Culture organisationnelle et communication - Gestion de la performance et incitatifs - Transformation de l'entreprise </td><td> - Lois et réglementation - Concurrence - Contexte macroéconomique </td></tr></table>			<u>Interne</u>	<u>Externe</u>
<u>Interne</u>	<u>Externe</u>				
- Mission, vision et valeurs de l'entreprise - Culture organisationnelle et communication - Gestion de la performance et incitatifs - Transformation de l'entreprise	- Lois et réglementation - Concurrence - Contexte macroéconomique				

APPÉTIT POUR LE RISQUE

La Banque RFA s'appuie sur un ensemble exhaustif d'énoncés relatifs à l'appétit pour le risque qui définit une gamme d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs destinée à surveiller l'exposition au risque au sein de la Banque RFA. Ces indicateurs, définis par le conseil d'administration, régissent la nature et l'ampleur des risques pris au sein de Banque RFA. La Banque RFA met à jour les indicateurs de risque en fonction de l'évolution du contexte d'affaires interne et externe et du cadre réglementaire.

COMITÉ DES RISQUES DU CONSEIL DE LA BANQUE RFA

Le conseil de la Banque RFA a mis sur pied un CGRE. Le CGRE a pour mandat d'aider le conseil de la Banque RFA à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance à l'égard de la gouvernance des risques, ce qui comprend :

- l'instauration et le maintien d'une solide culture de gouvernance des risques;
- l'établissement, l'examen régulier et le respect du cadre général de gestion des risques et de l'appétit pour le risque de la Banque RFA;
- la surveillance de l'adéquation interne des fonds propres et de la gestion des liquidités de la Banque RFA;
- l'indépendance, la stature, les ressources et l'efficacité du chef de la gestion des risques (« CGR ») et du service de gestion des risques d'entreprise de la Banque RFA;
- l'examen de l'efficacité des systèmes internes d'évaluation, de contrôle et de déclaration des risques de la Banque RFA.

De plus, le CGRE est chargé de surveiller ce qui suit :

Risque de crédit

- examiner les critères de souscription et d'approbation de crédit (et les limites des pouvoirs d'approbation) et assurer le suivi des processus de souscription de crédit de la Banque RFA, afin que les modalités et le prix du crédit tiennent compte des risques qui sont pris;
- veiller à ce que la conception et le fonctionnement des processus d'administration de crédit de la Banque RFA permettent de détecter et de corriger rapidement les problèmes liés au crédit;
- examiner la constitution des provisions pour pertes de crédit et les rapports qui s'y rattachent, de même que les mesures prises ou recommandées par le CGR et le chef de la direction de la Banque;
- examiner le risque de crédit associé à l'utilisation de dérivés.

Risque de liquidité et de financement

- surveiller le profil de risque de financement et de liquidité de la Banque RFA et superviser sa planification d'urgence, de sorte que la Banque RFA soit prête à résister à des crises de liquidité inattendues;
- faire le suivi du risque de concentration du financement de la Banque RFA;
- examiner le risque de liquidité associé à l'utilisation du nantissement de biens;
- superviser les portefeuilles de liquidités à court terme et stratégiques de la Banque RFA afin d'en assurer la gestion prudente et l'alignement sur les objectifs stratégiques et opérationnels de la Banque RFA.

Risque opérationnel

- superviser les systèmes de la Banque RFA pour identifier, surveiller et gérer les risques opérationnels (y compris l'intégrité).

Risques liés à la technologie et cyberrisque

- gestion du changement;
- risque lié aux fournisseurs tiers et à l'externalisation;
- perturbations des activités.

Risque de taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire / risque de marché

- surveiller l'exposition de la Banque RFA au risque de taux d'intérêt dans le portefeuille bancaire / risque de marché pour s'assurer que l'exposition est conforme à l'appétit pour le risque.

Risques émergents et stratégiques

- examiner les principaux risques émergents ainsi que les risques liés aux décisions stratégiques envisagées par la Banque RFA et formuler des recommandations au conseil de la Banque RFA à cet égard, y compris, sans s'y limiter, les nouveaux secteurs d'activité, les lancements de produits importants, les opérations notables au sein du portefeuille et les fusions et acquisitions, et évaluer leur compatibilité avec l'appétit pour le risque de la Banque RFA;
- superviser la gestion par la Banque RFA des risques associés aux changements climatiques, y compris les risques physiques et les risques associés à la transition vers une économie à faible émission de carbone, en veillant à l'intégration des risques liés aux changements climatiques dans la stratégie, la planification des activités et la gestion des risques de la Banque RFA en général.

Risques liés au climat

- superviser la conformité et la production de rapports conformément à la ligne directrice B-15 du BSIF, y compris la gestion des risques, la stratégie, les indicateurs, les cibles et les informations à fournir, afin de veiller à ce que le cadre de gestion des risques de la Banque RFA prenne correctement en compte les risques liés au climat.

Adéquation des fonds propres

- superviser le PIEAFP, notamment examiner périodiquement les résultats des simulations de crise qui rendent compte de l'effet de scénarios de pertes attendues, pour veiller à ce que la Banque RFA maintienne des ratios de fonds propres prudents et prescrits.

Plan de reprise

- superviser l'élaboration et la mise en œuvre du plan de reprise de la Banque RFA (le « plan de reprise »);
- veiller à ce que les fonctions indépendantes de surveillance et de gestion des risques supervisent et mettent à l'épreuve les activités liées au risque et à la résilience de la Banque RFA, y compris le plan de reprise;
- passer en revue et approuver régulièrement le plan de reprise pour s'assurer qu'il demeure pertinent et efficace.

Assurance

- revoir le programme d'assurance de la Banque RFA, dont les types et les limites d'assurance garantis par la Banque RFA, pour satisfaire aux exigences minimales du Règlement sur la protection de l'actif (banques) de la Loi sur les banques.

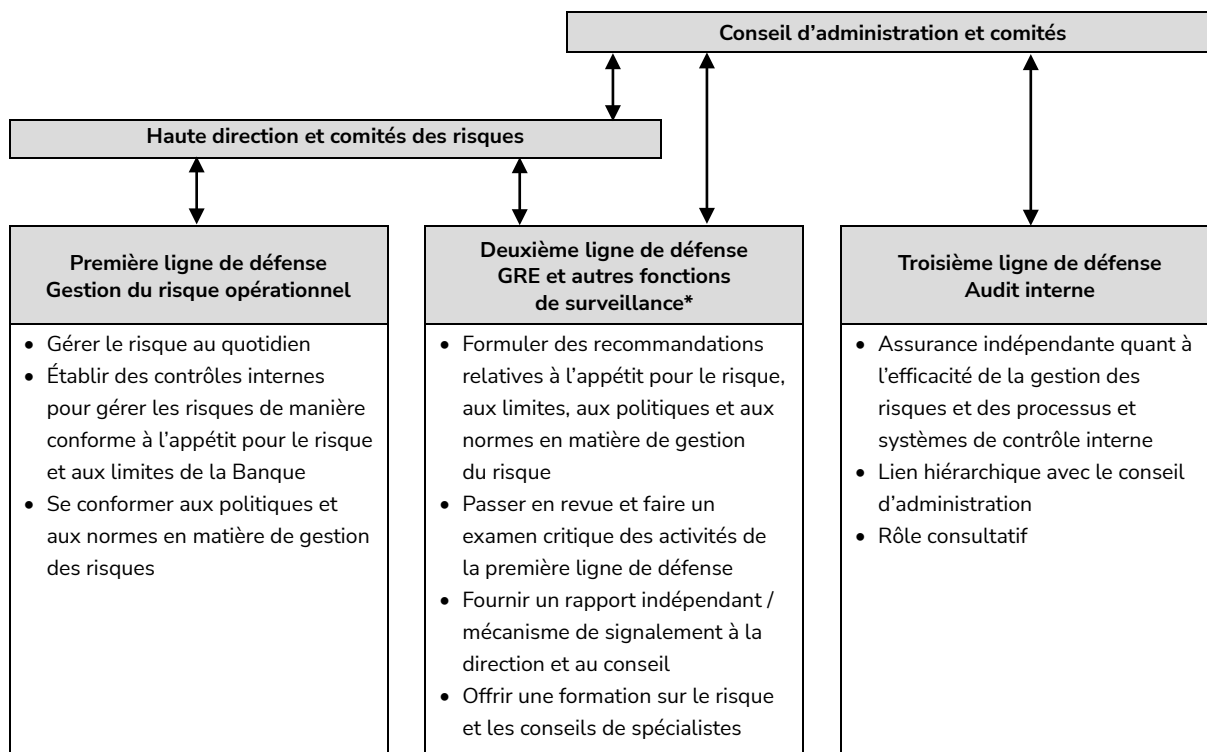
TROIS LIGNES DE DÉFENSE

La Banque RFA exploite un modèle standard axé sur trois lignes de défense qui permet d'identifier avec précision les rôles et les responsabilités au sein de la Banque RFA.

- Première ligne de défense – Les employés de chaque secteur d'activité sont responsables de la gestion du risque. Chaque secteur d'activité est chargé d'identifier, d'évaluer, d'atténuer, de gérer les risques et d'en rendre compte quotidiennement, conformément aux politiques de souscription de prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux, au cadre de l'appétit pour le risque ainsi qu'aux lignes directrices pertinentes de la Banque RFA. La première ligne est aussi appelée gestion opérationnelle.

- Deuxième ligne de défense – Les fonctions liées à la gestion des risques, à la conformité et aux finances, dirigées respectivement par le CGR, le chef de la conformité et le chef des finances, établissent les politiques et fournissent une orientation, des indications, une méthodologie, des outils, une surveillance indépendante ainsi que des analyses et des rapports sur les activités de prise de risques et de gestion des risques relevant de la première ligne de défense. Les fonctions de supervision sont chargées de surveiller la gestion opérationnelle à l'échelle de l'entreprise et sont aussi appelées gestion de la supervision.
- Troisième ligne de défense – L'audit interne fournit une assurance indépendante quant à l'adéquation et à l'efficacité du cadre de GRE, ainsi qu'aux pratiques de soutien et à la conformité des première et deuxième lignes de défense. Le chef de l'audit interne de la Banque RFA relève directement du comité d'audit et, du point de vue administratif, du chef de la direction de la Banque.

Modèle axé sur trois lignes de défense



* « Autres fonctions de surveillance » comprennent la conformité et les finances.

CULTURE DE GESTION DES RISQUES

La Banque RFA s'efforce d'instaurer et de maintenir une culture de sensibilisation aux risques afin que l'ensemble du personnel soit conscient du rôle important qu'il y joue.

Il incombe au conseil de la Banque RFA et à la direction de la Banque RFA de transmettre un message clair et cohérent sur la sensibilisation aux risques de sorte que l'ensemble du personnel comprenne et gère le risque dans son secteur respectif.

RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit désigne le risque lié au défaut d'un emprunteur ou d'une contrepartie de respecter entièrement ses obligations contractuelles et/ou à une garantie insuffisante en raison de la baisse de la valeur des biens immobiliers.

Ce risque comprend aussi le risque de concentration résultant d'une surexposition à une seule contrepartie / contrepartie affiliée, à une région géographique ou à un secteur. Le risque de crédit de la Banque RFA est surtout lié à ses activités de prêts hypothécaires résidentiels unifamiliaux et de prêts immobiliers commerciaux et au risque de défaut sous-jacent de la part de l'emprunteur. L'exposition de la Banque RFA au risque de crédit varie au sein de sa gamme de portefeuilles. L'approche de la Banque RFA à l'égard de la politique de gestion du risque de crédit et de la fixation des limites de crédit peut se résumer comme suit :

- activités de prêt s'appuyant sur une compréhension claire de la qualité du crédit, de la capacité sous-jacente à fournir des services et de la valeur des garanties, conformément aux principes énoncés dans la ligne directrice B-20 du BSIF en ce qui concerne les immeubles résidentiels (c.-à-d. un immeuble de un à quatre logements);
- appétit pour les activités de prêt dans les provinces densément peuplées comme l'Ontario, la Colombie-Britannique et l'Alberta, et volonté de limiter le risque lié à la concentration géographique en diversifiant le portefeuille hypothécaire entre les autres provinces. De plus, l'accent est principalement mis sur les immeubles situés à proximité des grands centres urbains;
- marché cible composé d'emprunteurs à haut risque, dont ceux ayant des difficultés de crédit ou tirant un revenu d'une entreprise individuelle;
- appétit pour les prêts hypothécaires résidentiels assortis d'une charge de premier rang et nécessité pour le portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels de représenter au moins 45 % du total de l'actif au bilan;
- forte exposition sur prêts immobiliers commerciaux limitée à un seul groupe d'emprunteurs liés;
- prêts hypothécaires et autres prêts immobiliers commerciaux participatifs et complets consentis seulement sur des biens immobiliers canadiens principalement dans les grandes régions métropolitaines de recensement, qui ont aussi clairement démontré la viabilité des projets et respectent les cinq critères de la qualité du crédit et les autres exigences qui figurent dans la politique immobilière commerciale de la Banque RFA;
- les prêts hypothécaires et les autres prêts immobiliers commerciaux ne sont pas consentis à des catégories d'actifs spécifiques, comme ceux qui génèrent de la pollution environnementale susceptible de poser des risques pour la santé humaine, les stations-service autonomes, les lieux de culte ou les écoles;
- faible appétit pour les prêts immobiliers commerciaux mezzanine en raison de l'exposition supérieure au risque et de la pondération à risque élevé aux fins des fonds propres;
- faible appétit pour l'exposition au risque de crédit dans le portefeuille de liquidités de la Banque RFA.

La conjoncture économique générale et les conditions des marchés pourraient avoir une incidence sur le risque de crédit et il est actuellement difficile de faire des prédictions en raison notamment des mesures qui touchent les relations commerciales entre le Canada et ses partenaires. L'imposition de tarifs douaniers et les mesures prises en réaction à ceux-ci, de même que l'incidence possible sur les clients de la Banque RFA, pourraient se répercuter sur la capacité de remboursement d'un débiteur.

RISQUE DE CONCENTRATION DU CRÉDIT

Le risque de concentration du crédit survient lorsqu'une proportion excessivement importante des activités de crédit de la Banque RFA sont liées. La Banque RFA est d'avis que ses activités de prêt sont suffisamment diversifiées au chapitre des produits de prêts, des emplacements géographiques et de la concentration d'emprunteurs, mais il n'existe aucune garantie à cet égard.

Principal des prêts par type d'activités de prêts

	30 juin 2026	31 décembre 2025	Variation
Résidentiel unifamilial			
Assuré	42 084 \$	— \$	— %
Non assuré	2 413 998	—	— %
	2 456 082	—	— %
Immobilier commercial			
Assuré	26 313	—	— %
Non assuré	69 773	—	— %
	96 086	—	— %
Total du portefeuille			
Assuré	68 397	—	— %
Non assuré	2 483 771	—	— %
Total	2 552 168 \$	— \$	— %

Principal des prêts par province

	30 juin 2026	31 décembre 2025	Variation
Résidentiel unifamilial			
Colombie-Britannique	333 003 \$	— \$	— %
Alberta	370 435	—	— %
Ontario	1 664 065	—	— %
Autres	88 579	—	— %
	2 456 082	—	— %
Immobilier commercial			
Colombie-Britannique	15 181	—	— %
Alberta	14 420	—	— %
Ontario	66 485	—	— %
Autres	—	—	— %
	96 086	—	— %
Total			
Colombie-Britannique	348 184	—	— %
Alberta	384 855	—	— %
Ontario	1 730 550	—	— %
Autres	88 579	—	— %
Total	2 552 168 \$	— \$	— %

RISQUE LIÉ AUX MODÈLES

La Banque RFA gère un programme de gestion du risque lié aux modèles conformément à la politique de gestion de ce risque. Le risque lié aux modèles s'entend du risque qu'un défaut ou des limites dans la conception, l'élaboration, la mise en œuvre et/ou l'utilisation d'un modèle aient des conséquences financières (p. ex. fonds propres inadéquats, pertes financières, liquidités inadéquates), opérationnelles ou réputationnelles défavorables. Ce risque peut notamment découler de spécifications inadéquates, de mauvaises estimations des paramètres, d'hypothèses biaisées, de calculs mathématiques inexacts, de données inexacts, inappropriées ou incomplètes, d'une utilisation incorrecte ou non voulue et d'une surveillance ou de contrôles insuffisants.

Le modèle des PCA qui fournit une estimation, établie par pondération probabiliste, des pertes de crédit attendues sur les prêts hypothécaires est un modèle clé utilisé par la Banque RFA.

Correction de valeur pour pertes de crédit attendues

	30 juin 2026					31 décembre 2025				
	Étape 1	Étape 2	Étape 3	ADAC	Total	Étape 1	Étape 2	Étape 3	ADAC	Total
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues – résidentiel unifamilial	4 979 \$	3 129 \$	2 006 \$	2 362 \$	12 476 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Correction de valeur pour pertes de crédit attendues – immobilier commercial	215	14	—	7 402	7 631	—	—	—	—	—
Total de la correction de valeur pour pertes de crédit attendues	5 194 \$	3 143 \$	2 006 \$	9 764 \$	20 107 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$

1) Actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur création.

Le portefeuille résidentiel unifamilial de la Banque RFA est composé en totalité de prêts de premier rang, dont le ratio prêt-valeur moyen s'élève à 68,9 %¹, la cote de solvabilité moyenne des emprunteurs de la Banque RFA est de 698² et l'amortissement moyen est de 28,4 ans. Les prêts hypothécaires de la Banque RFA ont une durée moyenne de 2,1 ans et la Banque affiche un taux de renouvellement moyen de 65,6 %.

Le portefeuille immobilier commercial de la Banque RFA représente 3,8 % de son portefeuille de prêts. Le portefeuille est composé de prêts de premier et de deuxième rang sur des immeubles commerciaux surtout situés en Alberta, en Ontario et en Colombie-Britannique.

Pertes nettes subies par type de produits

	Trois mois clos le 30 juin 2026		Trois mois clos le 30 juin 2025		Six mois clos le 30 juin 2026		Six mois clos le 30 juin 2025	
	En % du portefeuille		En % du portefeuille		En % du portefeuille		En % du portefeuille	
Résidentiel unifamilial	468 \$	0,1 %	— \$	— %	747 \$	0,1 %	— \$	— %
Immobilier commercial	—	— %	—	— %	—	— %	—	— %
Total des pertes nettes subies	468 \$	0,1 %	— \$	— %	747 \$	0,1 %	— \$	— %

1) En fonction du ratio prêt-valeur au moment du montage.

2) En fonction de la cote de crédit actualisée pendant les mises à jour périodiques au cours de la durée de vie du prêt.

RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché s'entend de l'incidence défavorable sur la valeur des actifs, des passifs et des fonds propres des variations des cours et des taux du marché, de corrélations entre ces facteurs et des niveaux de volatilité. Le risque de marché découle de bon nombre de facteurs, dont les changements des variables du marché, comme les taux d'intérêt, les écarts de taux, les taux de change, les cours des actions, le prix des produits de base et les volatilités implicites. Les politiques de gestion des risques de la Banque RFA, y compris la politique de gestion du risque de marché, définissent les stratégies et politiques alignées sur l'appétit pour le risque de la Banque RFA. La politique précise les sources de liquidités à investir ainsi que les contraintes applicables aux investissements. La politique est conçue pour atténuer les risques de crédit, de liquidité et de marché.

La Banque RFA fait correspondre les échéances des fonds, au besoin, et met en œuvre un programme de couverture afin de contenir l'exposition aux taux d'intérêt dans les limites de l'appétit pour le risque. Afin de déterminer son exposition aux pertes pendant les périodes d'ajustements des taux d'intérêt, la Banque RFA utilise un modèle de valeur économique des capitaux propres attribuables aux actionnaires afin de s'assurer que les pertes potentielles demeurent dans les limites de son appétit pour le risque.

RISQUE DE LIQUIDITÉ ET DE FINANCEMENT

Le risque de liquidité et de financement désigne l'incapacité d'une entité à générer ou à obtenir suffisamment de trésorerie ou d'équivalents de trésorerie en temps opportun et à un coût raisonnable pour respecter ses obligations (au bilan et hors bilan) à leur échéance. Un risque de liquidité et de financement peut survenir lorsque les sources de fonds deviennent insuffisantes pour respecter les versements prévus dans le cadre des engagements de la Banque RFA.

Ce risque découle des fluctuations des flux de trésorerie de la Banque RFA qui sont associées à ses activités de prêt et de dépôt, de placement, de titrisation, à ses autres activités commerciales ainsi qu'à des perturbations économiques inattendues à l'échelle nationale et mondiale. Pour une gestion efficace du risque de liquidité, la Banque RFA doit disposer de suffisamment d'actifs financiers liquides, au besoin, pour financer de nouveaux prêts hypothécaires et acquitter des obligations en matière de trésorerie, comme les échéances des dépôts et les intérêts, les créanciers et les charges à payer, ainsi que tout autre engagement et obligation.

Les politiques de gestion des risques de la Banque RFA, dont la politique de gestion du risque de liquidité et de financement et le PFU, visent à garantir que les soldes de trésorerie et autres actifs liquides de haute qualité a) sont suffisants pour financer toutes les sorties de trésorerie, dans des conditions normales et des situations de crise, et b) respectent les exigences réglementaires, comme les normes de liquidité et la ligne directrice B-6 du BSIF.

Ces mesures réglementaires comprennent le ratio de liquidité à court terme (« LCR ») et les flux de trésorerie nets cumulatifs (« NCCF ») qui sont prescrits par le BSIF. Le LCR fait état des besoins en flux de trésorerie nets en situation de crise pendant une courte période de 30 jours. Les NCCF mesurent de façon détaillée les flux de trésorerie d'une institution afin de saisir le risque que posent les asymétries de financement dans un horizon pouvant atteindre 12 mois.

Le risque de liquidité est géré grâce à une combinaison de surveillance et d'évaluation quotidiennes de la situation de liquidité et des prévisions régulières de la liquidité de la Banque RFA. La surveillance comprend des mesures de liquidité, comme l'analyse des écarts d'échéance et l'horizon de survie. Malgré les politiques sous-jacentes de la Banque RFA et la surveillance qu'elle exerce, il existe un risque de perturbation économique qui échappe à son contrôle. Advenant une perturbation grave ou prolongée, la Banque RFA pourrait être tenue de prendre d'autres mesures d'urgence, qui pourraient comprendre la réduction de l'activité de prêt et la vente d'actifs pour générer des flux de trésorerie.

Les principales sources de liquidités et de liquidités d'exploitation de la Banque RFA sont les dépôts et les produits d'intérêts nets. Les prêts hypothécaires au bilan de la Banque RFA sont financés principalement par l'activité de dépôt de celle-ci.

Les dépôts de la Banque RFA sont actuellement obtenus par l'intermédiaire du réseau des courtiers en dépôts et sont effectués sous la forme de CPG à terme assurés par la SADC. L'accès de la Banque RFA aux dépôts est tributaire de plusieurs facteurs, dont l'accès aux plateformes de dépôt de tiers, les taux d'intérêt offerts par des prêteurs concurrents, les conditions économiques générales, les exigences réglementaires et le marché des valeurs mobilières en général. Le réseau de courtiers devrait disposer de liquidités plus que suffisantes pour répondre aux besoins de financement de la Banque RFA au cours des prochaines années. Toutefois, la Banque RFA gère le portefeuille en suivant les limites de concentration interne

et externe. Le risque a été atténué de manière proactive grâce à la diversification du réseau de courtiers et à une surveillance et une gestion actives des limites.

En tant que souscripteur agréé à part entière et émetteur de titres adossés à des créances hypothécaires (« TACH ») en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (la « LNH »), la Banque RFA peut avoir accès au marché des TACH en vertu de la LNH pour financer des prêts hypothécaires assurés. L'accès de la Banque RFA à des liquidités par l'entremise des investisseurs et du marché de la titrisation des TACH en vertu de la LNH dépend de plusieurs facteurs, dont la conjoncture économique générale, les écarts sur les prêts hypothécaires par rapport aux autres placements et les conditions sur le marché des valeurs mobilières en général et sur le marché des TACH en particulier. Une baisse de la demande des investisseurs ou sur le marché de la titrisation pourrait compromettre la capacité de la Banque RFA à vendre des TACH, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les résultats financiers futurs.

La Banque RFA dispose d'une facilité de crédit assortie d'un montant total autorisé de 60 000 \$. Au 30 juin 2026, aucun montant n'était prélevé sur la facilité.

La Banque RFA réalise régulièrement des simulations de crise de sa situation de liquidité et maintient un PFU qui est également mis à l'essai régulièrement afin de s'assurer que les mesures appropriées sont en place en situation de crise.

RISQUE OPÉRATIONNEL

Le risque opérationnel est le risque de pertes découlant du caractère inadéquat ou de l'échec des processus ou des systèmes internes, d'une erreur humaine ou encore d'événements externes. Le risque opérationnel représente un risque important pour la Banque RFA et, par conséquent, des ressources appropriées y sont affectées afin d'en assurer une gestion conforme à l'énoncé sur l'appétit pour le risque du conseil de la Banque RFA. Le risque opérationnel ne peut être complètement éliminé, car il est inhérent à toutes les activités commerciales. Malgré ces contraintes, la Banque RFA prend des mesures proactives pour atténuer son risque opérationnel et assurer sa résilience opérationnelle. Les risques opérationnels comprennent les risques suivants :

Transaction et processus	Conception, mise en œuvre ou exécution inadéquates d'un processus ou d'une transaction. Comprend les incidents comme les pannes de système, les données erronées ou les calculs inexacts, la prestation tardive de services, les erreurs de comptabilité ou de production de rapports et les processus inefficaces ou non évolutifs.
Ressources humaines	Capacité, aptitude et/ou compétence insuffisantes des ressources humaines qui exercent les activités de l'entreprise. Comprend les risques liés au maintien en poste des employés, à la gestion de la performance, au perfectionnement, à la dotation en personnel et à la santé et à la sécurité des employés.
Conduite	Risque lié à un comportement inapproprié, contraire à l'éthique ou illégal de la part de la direction ou des employés qui pourrait porter préjudice aux employés ou aux clients, ou constituer un abus de marché, ce qui pourrait nuire à la réputation de la Banque RFA. Englobe les conflits d'intérêts, les programmes d'encouragements / de primes inappropriés, le harcèlement / la discrimination ou les pratiques injustes à l'égard des prix.
Fraude externe/interne	Risque de perte résultant d'activités non autorisées intentionnelles, de présentations erronées des faits ou de la dissimulation d'information en vue d'obtenir un gain illégal. La fraude peut être initiée par une ou plusieurs parties, y compris des employés, des clients potentiels ou existants, des agents, des fournisseurs ou des sous-traitants ou d'autres parties externes.
Gestion du changement	Risque découlant de changements apportés aux produits/services, aux processus, aux structures organisationnelles, aux partenariats commerciaux, aux technologies, etc.
Modèle	Prise de décisions inappropriées en raison de modèles financiers inexacts, douteux ou désuets. Le risque peut être lié à une conception ou à un développement inapproprié du modèle, à des hypothèses erronées, à des données d'entrée inexacts, désuètes ou incomplètes.
Gouvernance de l'information	Dépendance à l'égard de données ou d'informations qui sont incomplètes, obsolètes, inexactes, invalides, inopportunes et/ou inaccessibles. Ce risque peut avoir une incidence sur la capacité de la Banque RFA à prendre des décisions éclairées et à produire des rapports fiables à l'intention de la direction, des organismes de réglementation et des clients.
Technologie	Risque découlant de l'utilisation d'une technologie désuète, non testée / non éprouvée, mal intégrée ou inadéquate/inadaptée aux besoins de la Banque RFA ou vulnérable aux cybermenaces.
Sécurité de l'information	Incapacité à protéger l'information contre toute utilisation, perturbation, modification ou destruction non autorisées ou à assurer la confidentialité des données des clients, des employés et de l'entreprise.
Fournisseur/tiers	Risque découlant de l'incapacité d'un partenaire commercial, d'un fournisseur ou d'un courtier à fournir adéquatement les services prévus au contrat.
Sécurité physique	Incapacité à protéger les personnes, les biens et les autres actifs contre des menaces, comme le vol, le vandalisme, les incendies, les catastrophes naturelles et le terrorisme.
Continuité des affaires	Incapacité de poursuivre les activités dans des conditions défavorables résultant d'événements naturels, technologiques ou d'origine humaine (p. ex. une inondation, un tremblement de terre, une pandémie, une panne du réseau électrique).

La résilience opérationnelle désigne la capacité de la Banque RFA à assurer le bon déroulement de ses activités, notamment ses activités essentielles malgré une perturbation. La résilience opérationnelle est axée sur des éléments comme la préparation, l'intervention, la relance, l'apprentissage et l'adaptation en presumant que des perturbations, y compris des perturbations simultanées, vont se produire.

Le cadre GRE de la Banque RFA comprend des stratégies de gestion du risque opérationnel, dont l'évitement, le transfert, l'acceptation et l'atténuation au moyen de dispositifs de contrôle. La Banque RFA a aussi recours à un système d'information sur les risques et la conformité qui facilite l'application de techniques rehaussées de gestion du risque opérationnel.

Le risque opérationnel ne peut être éliminé complètement, puisqu'il est inhérent à toute activité commerciale et qu'il peut se produire dans des sphères variées comme la fraude, les dommages à l'équipement, les défaillances de systèmes, la cybersécurité, la perturbation des activités, les erreurs humaines et les catastrophes naturelles.

Dans le cadre de ses activités normales de prêteur hypothécaire, la Banque RFA est exposée à un risque de fraude inhérent dans ses processus de montage et de souscription de prêts hypothécaires et elle dispose de pratiques de contrôle de la qualité et de gestion de la fraude pour atténuer ce risque; ces pratiques et processus sont évalués et mis à jour de façon continue. La Banque RFA est consciente du niveau inhérent de risque de fraude hypothécaire dans le secteur et de l'incidence connexe des risques précités sur son modèle d'affaires et elle estime que ses pratiques et processus actuels sont raisonnables pour prévenir et détecter la fraude hypothécaire. Toutefois, même en présence de dispositifs de contrôle adéquats et rigoureux, les risques opérationnels comme la fraude ne peuvent être entièrement atténués ou éliminés et, par conséquent, les pratiques et les processus continuent d'être évalués et améliorés au besoin. Malgré ces contraintes, la Banque RFA prend des mesures proactives pour atténuer son risque opérationnel.

RISQUE SYSTÉMIQUE

Le risque systémique désigne le risque que l'ensemble ou une grande partie du système financier subisse une grave perturbation, ce qui serait susceptible de nuire considérablement à l'économie et entraînerait des risques d'ordre financier, juridique, opérationnel et réputationnel pour la Banque RFA. Le risque systémique peut accroître la vulnérabilité, comme cela a été le cas pendant la crise financière mondiale de 2008 et la pandémie de COVID-19. Outre les mécanismes de collaboration avec les principaux participants de l'industrie et, le cas échéant, le secteur public et les organismes de réglementation, la capacité de la Banque RFA d'atténuer le risque systémique dans le cadre de ses activités commerciales se limite à en réduire la fréquence et l'incidence, puisque ce risque échappe dans une large mesure à son contrôle. Les deux principales mesures d'atténuation du risque systémique sont la diversification et la simulation de crise.

Une crise systémique est susceptible de faire augmenter le taux de chômage, d'abaisser le revenu des ménages et les bénéfices des sociétés, et de freiner les investissements des entreprises et les dépenses de consommation. Ces facteurs pourraient avoir une incidence défavorable sur la demande pour les produits et services de la Banque RFA, la performance de ses contreparties, l'accès aux capitaux et la valeur de ses actifs. Une telle situation pourrait entraîner une hausse des provisions pour pertes de crédit. La Banque RFA gère le risque systémique au moyen de son processus annuel de planification stratégique qui comprend la mise en œuvre de stratégies de croissance de l'entreprise et de cibles de rendement quantifiables pour chaque secteur d'activité au cours de la période à venir; toutefois, rien ne garantit que ces mesures seront efficaces pour réduire l'impact des événements systémiques.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le risque de taux d'intérêt découle de la différence entre les dates d'échéance des actifs et des passifs sensibles aux taux d'intérêt et des actifs à taux variable qui sont financés par des passifs à taux fixe. Le risque de taux d'intérêt est géré afin que la Banque RFA obtienne une marge d'intérêts nette stable et prévisible au cours d'une période donnée, malgré les fluctuations des taux d'intérêt. Les politiques de gestion des risques de la Banque RFA, y compris la politique de gestion du risque de marché, définissent les stratégies et politiques alignées sur l'appétit pour le risque de la Banque RFA. De plus, la Banque RFA effectue des simulations de crise et des analyses de sensibilité à l'égard des taux d'intérêt et des facteurs connexes.

Produits d'intérêts nets et choc relatif à la valeur économique des capitaux propres attribuables aux actionnaires

Le tableau ci-après quantifie l'incidence d'une variation de 100 points de base :

	30 juin 2026		31 décembre 2025	
	Augmentation du taux d'intérêt	Diminution du taux d'intérêt	Augmentation du taux d'intérêt	Diminution du taux d'intérêt
Incidence sur les produits d'intérêts nets	(403) \$	86 \$	— \$	— \$
Incidence sur la valeur économique des capitaux propres	(4 504)	4 083	—	—

RISQUE LIÉ À LA CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

La Banque RFA est assujettie aux lois et aux règlements dans les territoires où elle exerce ses activités. Le risque lié à la réglementation peut entraîner une perte financière, un préjudice réputationnel ou d'autres effets négatifs découlant i) du défaut de se conformer aux lois et aux règlements applicables ou aux attentes en matière de surveillance; ii) de changements dans les lois et les règlements ou dans leur interprétation ou leur application; iii) de litiges, de mesures d'exécution ou de sanctions réglementaires; ou iv) de différends contractuels ou de règlements privés.

La non-conformité ou l'évolution défavorable de la réglementation pourrait se traduire par des amendes, des sanctions, des restrictions aux activités, des préjudices à la réputation et une augmentation des coûts de conformité, ce qui est susceptible de se répercuter sur les activités, l'exploitation et les résultats financiers de la Banque RFA. La capacité de la Banque RFA à anticiper les exigences réglementaires nouvelles ou modifiées et à s'y adapter peut également avoir une incidence sur sa situation concurrentielle par rapport à celle de ses pairs.

RISQUES LIÉS AU SECTEUR IMMOBILIER

La présente rubrique a pour but de discuter des risques qui s'appliquent spécifiquement aux activités immobilières de RFA.

RISQUE LIÉ À LA PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS

Les placements dans des biens immobiliers sont soumis à des éléments de risque et subissent l'incidence de bon nombre de facteurs, notamment la conjoncture économique et politique générale, les marchés immobiliers locaux, l'offre et la demande de locaux à louer, ainsi que la concurrence que livrent les autres immeubles présentant des locaux inoccupés. La valeur des immeubles et des améliorations qui y sont apportées peut également dépendre du crédit et de la stabilité financière des locataires ainsi que des taux d'inoccupation du portefeuille d'immeubles productifs de RFA. La performance financière de RFA serait touchée de façon défavorable si un nombre important de locataires devenaient incapables de respecter leurs obligations en vertu de leurs contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables pour RFA. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Les modalités de tout contrat de location ultérieur pourraient également être moins favorables pour RFA que celles des contrats de location existants. En cas de défaut de paiement d'un locataire, RFA pourrait faire face à des retards ou à des restrictions dans l'exercice de ses droits à titre de bailleur, et des coûts importants pourraient être engagés par RFA à cet égard. De plus, en tout temps, un locataire d'un ou de plusieurs immeubles de RFA pourrait demander la protection de lois en matière de faillite ou d'insolvabilité, ou d'autres lois semblables, qui pourraient entraîner le rejet et la résiliation du contrat de location de ce locataire et, par le fait même, avoir une incidence défavorable sur la performance financière de RFA.

Certaines charges, notamment l'impôt foncier, les coûts d'entretien, les paiements sur les emprunts hypothécaires, les coûts d'assurance et les charges connexes, doivent être engagées tout au long de la période de propriété d'un immeuble, que celui-ci produise ou non un revenu. Si RFA n'est pas en mesure d'effectuer des paiements sur ses emprunts hypothécaires visant un immeuble, des pertes pourraient être subies du fait que le créancier exerce son droit de saisie et de vente.

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT PAR EMPRUNT ET À LA VARIATION DES TAUX D'INTÉRÊT

RFA sera soumise aux risques liés au financement par emprunt. Il est impossible de garantir que RFA sera en mesure de refinancer sa dette actuelle à des conditions qui lui seront aussi ou plus favorables. L'incapacité de remplacer le financement de la dette à son échéance aurait une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats de RFA.

La direction a recours à diverses méthodes en vue de réduire ce risque. D'une part, la direction s'efforce de répartir le renouvellement des principaux contrats de location touchant les immeubles en fonction du moment où la dette hypothécaire sur ces immeubles doit être refinancée. D'autre part, la direction cherche à obtenir du financement auprès d'un grand nombre de prêteurs, et ce, pour chacun des immeubles. Enfin, lorsque cela est pertinent, les modalités des emprunts hypothécaires sont conçues de façon que le risque lié au financement par emprunt soit équilibré pour tout exercice donné.

RFA est également exposée au risque de taux d'intérêt lié à ses facilités de crédit et emprunts hypothécaires devant être réglés pour satisfaire aux exigences de refinancement prévues respectives au cours de l'année à laquelle ils arrivent à échéance. Une tranche d'environ 49,5 % des emprunts hypothécaires de RFA AM viendra à échéance en 2026, et une tranche de 22,2 %, en 2027. La direction négocie actuellement avec divers prêteurs aux fins du renouvellement ou du refinancement du reste des emprunts hypothécaires venant à échéance en 2026.

RISQUE LIÉ À L'AMÉNAGEMENT

RFA est assujettie à de nombreux risques liés aux projets d'aménagement, y compris les risques liés au dépassement des coûts de l'aménagement par rapport aux estimations initiales, aux retards par rapport au calendrier de construction ou à d'autres retards imprévus et à la location en temps opportun ou aux taux prévus à l'achèvement des travaux. Ces risques pourraient avoir une incidence sur les liquidités, la situation financière et la capacité de gagner des bénéfices de RFA.

Au 30 juin 2026, aucun immeuble de placement n'était en cours d'aménagement.

RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES

Crédit et répartition des locataires

RFA est exposée au risque que les locataires soient incapables de payer leurs loyers. La direction atténue ce risque en acquérant et en détenant des immeubles de catégories d'actifs différentes et dans diverses régions. En outre, la direction cherche à acquérir des immeubles visés par des contrats de location comportant des clauses restrictives exhaustives et bien définies. Le portefeuille de RFA comprend 574 contrats de location dont la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,0 ans. RFA tire environ 47,7 % de ses produits locatifs bruts des organismes nationaux ou gouvernementaux. Comme il est mentionné ci-après, le plus important locataire de RFA, selon les produits bruts, est Graham Group Ltd., un entrepreneur en construction canadien spécialisé dans les projets d'infrastructure à grande échelle ainsi que dans les projets industriels et de bâtiments. Le deuxième locataire en importance, selon les produits bruts, est le secteur public (gouvernement fédéral, gouvernements provinciaux ou d'États et administrations municipales). Des renseignements supplémentaires sur ces locataires du secteur public figurent ci-dessous, sous la rubrique « Locataires du secteur public selon les produits bruts ».

Liste des 20 principaux locataires selon les produits bruts¹

Locataire	Emplacement du locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Graham Group Ltd.	Canada	6,6 %	324	3,7 %	8,1
Secteur public	Canada et États-Unis	5,0 %	360	4,1 %	6,3
Prime Therapeutics LLC	États-Unis	3,7 %	386	4,4 %	8,3
Bell Canada	Canada	3,5 %	115	1,3 %	4,0
Awin Management Inc.	États-Unis	2,6 %	153	1,8 %	6,4
CB Richard Ellis Inc.	États-Unis	2,3 %	108	1,2 %	0,5
TDS Telecommunications Corporation	États-Unis	2,2 %	127	1,5 %	3,5
PBP Inc.	États-Unis	2,2 %	519	6,0 %	5,4
Kodak Canada ULC	Canada	1,9 %	130	1,5 %	3,2
UCare Minnesota	États-Unis	1,8 %	124	1,4 %	7,1
Civeo	Canada	1,6 %	72	0,8 %	2,0
Soo Line Railroad Company	États-Unis	1,6 %	92	1,1 %	4,6
Les Aliments Maple Leaf Inc.	Canada	1,4 %	163	1,9 %	3,0
MLT Aikins	Canada	1,4 %	60	0,7 %	8,3
SunGard Recovery Services Inc.	États-Unis	1,3 %	99	1,1 %	6,8
University of Wisconsin Medical Foundation	États-Unis	1,3 %	101	1,2 %	1,2
Bell MTS	Canada	1,2 %	76	0,9 %	3,5
Axway Inc.	États-Unis	1,1 %	52	0,6 %	5,4
Pitblado	Canada	1,0 %	40	0,5 %	4,5
La Banque Toronto-Dominion	Canada	1,0 %	46	0,5 %	7,0
Total		44,7 %	3 147	36,2 %	5,6

Le tableau ci-dessous fournit plus de détails sur les locataires du secteur public de RFA.

Locataires du secteur public selon les produits bruts¹

Locataire	Pourcentage du total des produits bruts ²	Quote-part de la SLB détenue (en milliers de pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Durée résiduelle moyenne pondérée du contrat de location
Gouvernement fédéral	2,8 %	159	1,8 %	4,8
Gouvernement provincial ou d'État	1,4 %	135	1,6 %	6,1
Administrations municipales	0,8 %	66	0,8 %	10,5
Total	5,0 %	360	4,2 %	6,3

Durée résiduelle moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (pour l'ensemble du portefeuille) 5,0

1) Selon la quote-part détenue de la SLB des immeubles. Exclut les immeubles détenus dans des placements mis en équivalence, les immeubles détenus en vue du réaménagement ainsi que l'immeuble commercial et résidentiel de RFA (300 Main).

2) Total des produits bruts en dollars canadiens et américains.

Renouvellement des contrats de location

La valeur des immeubles de placement et la stabilité des flux de trésorerie qui en sont tirés sont tributaires du taux d'occupation et des loyers prévus aux contrats de location. Rien ne garantit qu'un contrat de location sera renouvelé à l'expiration ni qu'il le sera à des conditions favorables. En outre, rien ne garantit qu'un locataire puisse être remplacé. Un ralentissement de l'économie canadienne ou américaine aurait une incidence négative sur la demande de locaux dans les immeubles industriels, de bureaux et de commerces de détail, ce qui entraînerait un accroissement du risque de non-renouvellement des contrats de location venant à expiration à court terme.

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des expirations du portefeuille :

Échéance	Canada			États-Unis		Total
	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	Immeubles de commerces de détail	Immeubles industriels	Immeubles de bureaux	
2026	2,5 %	1,6 %	0,7 %	— %	4,0 %	8,8 %
2027	0,4 %	0,6 %	1,1 %	— %	3,7 %	5,8 %
2028	6,0 %	0,6 %	2,0 %	— %	2,6 %	11,2 %
2029	4,0 %	1,7 %	0,9 %	— %	4,7 %	11,3 %
2030 et par la suite	9,0 %	5,7 %	3,1 %	7,2 %	20,1 %	45,1 %
Locaux libres	2,1 %	3,5 %	1,4 %	— %	10,6 %	17,6 %
Locataires au mois	— %	0,2 %	— %	— %	— %	0,2 %
Total du portefeuille	24,0 %	13,9 %	9,2 %	7,2 %	45,7 %	100,0 %

Les biens immobiliers de RFA sont situés dans quatre provinces canadiennes et quatre États américains et se composent d'immeubles industriels, d'immeubles de bureaux, d'immeubles de commerces de détail et d'immeubles résidentiels. Par ville et par catégorie d'actifs, les cinq plus importants marchés qui composent le portefeuille de RFA (selon les produits locatifs nets au T2-2026) étaient les immeubles de bureaux de la région des villes jumelles, les immeubles de bureaux de Madison, les immeubles de bureaux de la région du Grand Phoenix, les immeubles industriels de Winnipeg et les immeubles de bureaux de Winnipeg.

RISQUE D'ILLIQUIDITÉ

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement peu liquides, leur degré de liquidité étant généralement lié au rapport entre la demande pour de tels investissements et l'intérêt qu'ils suscitent. Cette non-liquidité pourrait limiter la capacité de RFA de modifier rapidement son portefeuille en réponse à l'évolution des conditions économiques ou d'investissement. Si RFA devait liquider ses placements immobiliers, le produit de cette liquidation pourrait être sensiblement inférieur à la valeur comptable totale de ses immeubles.

RISQUE DE CHANGE

Ses immeubles aux États-Unis exposent RFA aux fluctuations des taux de change, qui peuvent avoir une incidence sur sa situation financière et ses résultats. Afin d'atténuer ce risque, le cas échéant, la dette de RFA sur les immeubles américains ainsi qu'une partie des montants prélevés sur les facilités de crédit sont libellées en dollars américains afin de servir de couverture naturelle.

AUTRES INFORMATIONS

ARRANGEMENTS HORS BILAN

RFA conclut certaines opérations financières qui, aux fins de comptabilité, ne sont pas inscrites dans ses bilans consolidés. RFA applique les règles de décomptabilisation afin de déterminer si la quasi-totalité des risques et avantages ou du contrôle inhérents aux actifs financiers a été transférée à un tiers. Si l'opération répond à des critères précis, elle peut être décomptabilisée en totalité ou en partie des bilans consolidés. Les opérations hors bilan servent habituellement à la gestion des risques, à la gestion des fonds propres ou au financement. RFA titrise des prêts hypothécaires multirésidentiels dans le cadre du programme des OHC.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2026, RFA a décomptabilisé des prêts hypothécaires de 445 011 \$ (cumul de l'exercice – 745 726 \$) titrisés dans le cadre du programme des OHC. Se reporter à la note 10 des états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de RFA pour plus de détails.

Au 30 juin 2026, RFA n'avait aucun arrangement hors bilan qui aurait, ou qui serait susceptible d'avoir, à l'heure actuelle ou ultérieurement, une incidence sur la situation financière, l'évolution de la situation financière, les produits ou les charges, les résultats d'exploitation, les liquidités, les dépenses d'investissement ou les sources de financement de RFA qui sont importants pour les investisseurs.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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

- les entités sous contrôle commun;
- les principaux dirigeants, y compris les administrateurs, les dirigeants et tout autre membre du personnel ayant le pouvoir et la responsabilité de planifier, de diriger et de contrôler les activités de RFA;
- les entités contrôlées par les principaux dirigeants.

Les transactions entre parties liées sont réalisées dans le cours normal des activités, sont évaluées à la valeur d'échange convenue, ne comportent pas de modalités de remboursement fixes et ne portent pas intérêt.

Les montants à recevoir des parties liées ou à payer à celles-ci sont les suivants :

	30 juin 2026	31 décembre 2025
Montants à recevoir de :		
732 Securitization Issuer Corporation	1 885 \$	— \$
TMI LP	12	—
Montant total à recevoir de parties liées	1 897 \$	— \$
Montants à payer à :		
732 Securitization Issuer Corporation	2 305	—
Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper »)	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 est une société sous contrôle conjoint du président exécutif du conseil de RFA (avant l'arrangement, président et chef de la direction d'Artis). TMI LP est une entreprise associée de la Société.

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.

TMI LP

Au 30 juin 2026, un solde de 13 331 \$ était à payer à TMI LP relativement à un financement garanti aux termes de conventions de participation.

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.

Sandpiper Asset Management Inc. (« Sandpiper »)

RFA a conclu un contrat de licence de partage d'espace avec Sandpiper visant l'utilisation de certains 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 le T2-2026, le total des frais de licence engagés envers Sandpiper s'est élevé à 14 \$ (cumul de l'exercice – 54 \$) contre 33 \$ (cumul de l'exercice – 66 \$) pour le T2-2025. Pour le T2-2026, le total des frais de service engagés envers Sandpiper s'est élevé à 49 \$ (cumul de l'exercice – 102 \$), contre 60 \$ (cumul de l'exercice – 135 \$) pour le deuxième trimestre de 2025.

Dans le cours normal des activités, RFA peut consentir des prêts hypothécaires à ses membres de la haute direction, à d'autres parties liées ainsi qu'à ses employés. Les modalités des prêts hypothécaires sont similaires à celles offertes à des parties non liées. Au 30 juin 2026, aucun prêt hypothécaire consenti aux principaux dirigeants n'était en cours (néant au 31 décembre 2025).

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Les transactions réalisées après le 30 juin 2026 sont les suivantes :

- RFA a conclu la vente d'un portefeuille de 10 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 commerces 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.

DONNÉES SUR LES ACTIONS EN CIRCULATION

Au 13 août 2026, le solde des actions ordinaires en circulation se présentait comme suit :

Actions en circulation au 30 juin 2026	46 075 587
Actions émises au rachat d'unités d'actions restreintes	167
Actions acquises et annulées en vertu de l'OPRCNA	(272 000)
Actions acquises en vertu de l'OPRCNA non annulées au 13 août 2026	(44 800)
Actions en circulation au 13 août 2026	45 758 954

Au 13 août 2026, le solde des actions privilégiées de série E et de série I en circulation s'élevait à respectivement 2 820 409 et 4 247 256, et est demeuré inchangé par rapport au 30 juin 2026.

Au 13 août 2026, le solde des unités d'actions restreintes en circulation était de 528 809. Les droits n'ont été acquis sur aucune de ces actions.

Au 13 août 2026, le solde des unités d'actions différées en circulation était de 13 763. Les droits ont été acquis sur la totalité de ces actions différées, et aucune de ces actions n'est rachetable.

SOMMAIRE DES INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

En milliers de dollars sauf les montants par action	T2-2026	T1-2026	T4-2025	T3-2025	T2-2025	T1-2025	T4-2024	T3-2024
Faits saillants des états financiers								
Total des produits ¹	94 900 \$	82 592 \$	59 407 \$	59 517 \$	59 082 \$	62 302 \$	68 851 \$	66 369 \$
Produits d'intérêts nets	18 514	10 786	—	—	—	—	—	—
Produits locatifs nets	28 497	30 037	29 822	30 110	30 729	31 167	37 695	34 091
Produits d'intérêts et produits locatifs nets	47 011	40 823	29 822	30 110	30 729	31 167	37 695	34 091
Résultat (perte) avant impôt sur le résultat	10 694	(5 614)	(109 874)	(33 414)	(22 761)	11 681	(27 325)	(11 543)
Charge d'impôt sur le résultat	(3 495)	(56 563)	(136)	(173)	(731)	(254)	(298)	(92)
Résultat net	7 199	(62 177)	(108 965)	(33 587)	(23 492)	11 427	(29 423)	(11 635)
Résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et à la participation ne donnant pas le contrôle	7 199	(63 217)	(108 965)	(33 587)	(23 492)	11 427	(29 423)	(11 635)
Résultat net par action ordinaire – de base	0,15	(1,36)	(1,17)	(0,38)	(0,27)	0,08	(0,31)	(0,14)
Résultat net par action ordinaire – dilué	0,15	(1,37)	(1,17)	(0,39)	(0,27)	0,08	(0,31)	(0,14)
Informations relatives aux actions³								
Dividendes versés – actions ordinaires ²	0,33 \$	0,32 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$
Dividendes versés – actions privilégiées de série E	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Dividendes versés – actions privilégiées de série I	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44	0,44
Indicateurs et mesures clés de la performance – Services financiers								
Résultat avant impôt et provisions ¹	6 320 \$	3 973 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Dotation à la provision pour pertes de crédit sur les prêts hypothécaires et autres prêts	12 121	8 733	—	—	—	—	—	—
Montages ¹ – au bilan	234 678	156 716	—	—	—	—	—	—
Montages ¹ – hors bilan	1 844 705	878 134	—	—	—	—	—	—
Marge d'intérêts nette ¹	2,7 %	2,7 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Ratio d'efficience ¹	85,0 %	80,7 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Taux de provision pour pertes de crédit ¹	1,9 %	0,7 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Indicateurs et mesures clés de la performance – Immobilier								
(Diminution) croissance des produits locatifs nets tirés des immeubles comparables ¹	(1,1) %	(5,2) %	(0,7) %	2,4 %	0,1 %	4,5 %	(0,1) %	(0,9) %
Augmentation du taux de location moyen pondéré ¹	3,0 %	6,1 %	13,9 %	0,6 %	3,6 %	4,0 %	3,3 %	2,5 %

1) Représentent une mesure non conforme aux PCGR ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2) Les dividendes par action ordinaire sont basés sur les dividendes moyens pondérés versés aux actionnaires ordinaires au cours de la période, ajustés pour tenir compte des actions émises le 1er février 2026, et le regroupement d'actions à raison de trois pour une dans le cadre de l'arrangement. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

3) Les informations relatives aux actions pour la période comparative ne tiennent pas compte du regroupement de parts à raison de trois pour une dans le cadre de l'arrangement. Pour plus de renseignements, se reporter à la rubrique « Incidences comptables de l'arrangement » du présent rapport de gestion.

	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024
En milliers	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.	30 juin	31 mars	31 déc.	30 sept.
Faits saillants des états financiers								
Total de l'actif	5 500 358 \$	5 472 242 \$	2 317 639 \$	2 602 400 \$	2 611 435 \$	2 711 807 \$	2 803 161 \$	2 843 897 \$
Total des prêts hypothécaires et autres prêts	2 532 061	2 461 343	—	—	—	—	—	—
Prêts hypothécaires administrés ¹	23 272 212	21 861 786	—	—	—	—	—	—
Total des dépôts	2 596 953	2 526 056	—	—	—	—	—	—
Indicateurs et mesures clés de la performance – Services financiers								
Prêts dépréciés en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts ¹	3,9 %	3,5 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Provision pour pertes de crédit attendues en pourcentage des prêts hypothécaires et autres prêts ¹	0,8 %	0,3 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Capital réglementaire et mesures – Banque RFA								
Total des actifs pondérés en fonction du risque ²	1 311 347 \$	1 283 462 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$
Ratio des fonds propres de catégorie 1 sous forme d'actions ordinaires ²	17,46 %	17,98 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Ratio des fonds propres de catégorie 1 ²	17,46 %	17,98 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Ratio du total des fonds propres ²	18,10 %	18,50 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %
Ratio de levier ²	7,96 %	8,24 %	— %	— %	— %	— %	— %	— %

1) Représentent une mesure non conforme aux PCGR ou une mesure financière supplémentaire. Se reporter à la rubrique « Avis concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et les mesures financières supplémentaires » du présent rapport de gestion.

2) Se reporter à la rubrique « Mesures réglementaires » du présent rapport de gestion.

Les résultats financiers trimestriels ont subi l'incidence de l'arrangement, des activités liées aux acquisitions et aux cessions, du change et des profits et pertes liés à la réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers.

Les résultats par action ont également subi l'incidence des actions rachetées en vertu de l'OPRCNA.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les méthodes comptables qui, de l'avis de la direction, reposent le plus sur des estimations et sur l'exercice du jugement sont présentées dans le rapport de gestion de RFA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans les états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de RFA pour la période close le 30 juin 2026.

PROVISION POUR PERTES DE CRÉDIT ATTENDUES

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 PCA dépend des données clés suivantes qui sont utilisées pour déterminer la valeur actualisée des insuffisances de flux de trésorerie attendues. Le calcul de la correction de valeur peut se résumer comme suit :

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

- la probabilité de défaillance (« PD »)
- 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 de ces paramètres clés peut s'avérer assez complexe et doit tenir compte des facteurs propres à l'entité et des variables macroéconomiques.

L'identification et l'évaluation de l'AIRC sont effectuées au moins une fois par trimestre et nécessitent l'exercice d'un jugement important de la direction, qui tient compte de divers facteurs, dont les changements dans les cotes de crédit.

Les prêts hypothécaires et autres prêts inscrits au bilan consolidé sont évalués déduction faite des PCA. Les variations de la correction de valeur au titre des PCA au cours de la période de présentation de l'information financière sont comptabilisées à titre de provision pour pertes de crédit attendues à l'état du résultat consolidé.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent les immeubles détenus en vue d'obtenir des produits de location et les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure. Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, toute variation étant comptabilisée dans les profits ou les pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement par le biais du résultat net de la période. RFA 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 pour chaque immeuble de placement ont été actualisés, généralement sur une période d'environ 10 ans, au moyen de taux moyens pondérés d'environ 8,10 % au 30 juin 2026 et de 8,10 % au 31 décembre 2025. 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. En vertu de la méthode de la capitalisation globale, le résultat pour la première année est stabilisé et capitalisé à des taux de capitalisation moyens pondérés d'environ 7,14 % au 30 juin 2026 et de 7,14 % au 31 décembre 2025.

IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

La Société pose des hypothèses afin d'estimer l'impôt sur le résultat ainsi que les actifs et les passifs d'impôt différé. Ce processus consiste à estimer le montant réel de l'impôt exigible et à évaluer les reports en avant de pertes fiscales, ainsi que les différences temporaires découlant des écarts entre les valeurs des éléments présentés aux fins comptables et aux fins fiscales. L'estimation de l'impôt sur le résultat exigible et différé nécessite une interprétation de la législation fiscale et des hypothèses sur le moment prévu de la résorption des actifs et passifs d'impôt différé. Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que s'il est probable que les résultats imposables des périodes futures, auxquels les différences temporaires déductibles pourront être imputées, seront suffisants.

Cette estimation comptable a une incidence sur l'impôt sur le résultat à recevoir ou à payer exigible ainsi que sur les passifs d'impôt différé présentés au bilan consolidé, de même que sur la charge d'impôt sur le résultat figurant dans l'état consolidé du résultat net et du résultat global.

COMPTABILISATION DU REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Comme il est mentionné à la rubrique « Aperçu des activités », le 1^{er} février 2026, RFA Capital a acquis la totalité des 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. L'application de la méthode de l'acquisition aux fins de la détermination de l'acquéreur sur le plan comptable et de la répartition du prix d'acquisition dans le cadre de l'acquisition inversée de RFA Capital par Artis aux termes de l'arrangement nécessite l'exercice d'un jugement important et le recours à des estimations. La répartition du prix d'acquisition à la juste valeur des actifs acquis et des passifs repris, y compris l'identification des immobilisations incorporelles et du goodwill qui en découle, dans le cadre de l'arrangement, est décrite à la note 3 des états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de RFA pour la période close le 30 juin 2026.

MODIFICATIONS AUX NORMES COMPTABLES

Au premier trimestre de 2026, certaines méthodes comptables ont été adoptées en raison des nouveaux comptes acquis à la suite de l'arrangement. Se reporter à la note 2 des états financiers consolidés intermédiaires résumés pour plus de détails.

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'International Accounting Standards Board a publié un projet de modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7, *Modifications touchant le classement et l'évaluation des instruments financiers*. 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.

Modifications futures de normes comptables

IFRS 18, États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, l'International Accounting Standards Board 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.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

CONTRÔLES ET PROCÉDURES DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION ET CONTRÔLES INTERNES À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les contrôles et procédures de communication de l'information de RFA sont conçus pour fournir l'assurance raisonnable que l'information que RFA doit présenter est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans la période requise en vertu des lois canadiennes en matière de valeurs mobilières et qu'elle comprend les contrôles et les procédures conçus pour fournir l'assurance que l'information est recueillie et communiquée à la direction, y compris au chef de la direction et au chef des finances de RFA, de manière à permettre la prise de décisions en temps opportun au sujet de la communication de l'information.

Les contrôles internes à l'égard de l'information financière de RFA sont conçus pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers aux fins de la publication de l'information financière en conformité avec les normes IFRS de comptabilité. La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un contrôle interne adéquat à l'égard de l'information financière.

Au 30 juin 2026, sous la supervision du chef de la direction et du chef des finances et avec la participation de la direction, l'efficacité des contrôles et procédures de communication de l'information et des contrôles internes à l'égard de l'information financière de RFA (telle qu'elle est définie dans le Règlement 52-109) a été évaluée. Selon les résultats de cette évaluation, la direction a conclu que la conception des contrôles et procédures de communication de l'information de RFA, ainsi que des contrôles internes à l'égard de l'information financière, était efficace au 30 juin 2026.