

Des espaces
où prospérer
et s'épanouir[®]

Rapport
du premier
trimestre
de 2026



Une plateforme immobilière portée par une mission

Propriétés de Choix est la plus importante fiducie de placement immobilier du Canada et son objectif est clair : créer des endroits où prospérer. C'est ainsi que nous générons une valeur durable. En tant que propriétaire, exploitant et promoteur d'envergure nationale d'immeubles commerciaux et résidentiels de grande qualité, nous allons au-delà de la gestion d'actifs. Nous créons des espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et nos collectivités vivent, travaillent et créent des liens. Notre stratégie repose sur un leadership dans le secteur en matière de durabilité, d'engagement communautaire et d'impact social, qui est intégré à l'ensemble de nos activités. Ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence, nos valeurs fondamentales guident nos actions et nos décisions et façonnent notre manière d'exploiter, de construire et de croître.

Une stratégie éprouvée de création de valeur à long terme

Nos objectifs financiers sont axés sur la préservation du capital, la production de flux de trésorerie stables et croissants, ainsi que sur la croissance de la valeur liquidative et des distributions. Ces objectifs s'appuient sur une stratégie éprouvée et des bases solides et distinctes. Nous nous concentrons sur trois priorités :



Préserver notre portefeuille de premier plan

Une empreinte nationale de grande qualité dans les marchés locaux, qui s'appuie sur notre partenariat stratégique avec Loblaw¹, le plus important détaillant du Canada.



Maintenir l'excellence opérationnelle

De solides antécédents en matière d'excellence opérationnelle et de leadership sur les questions ESG grâce à une équipe expérimentée, engagée et diversifiée.



Assurer la réalisation de notre programme d'aménagement

Des projets qui permettent une diversification accrue du bassin de locataires tout en assurant une croissance soutenue à court et à long terme – appuyés par un bilan parmi les meilleurs du secteur.

¹ Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »).

¹⁾ Se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion.

²⁾ À lire conjointement avec les énoncés prospectifs qui se trouvent dans les « Notes aux lecteurs » à la page 9 du présent rapport de gestion.

Dans le présent rapport


- 1 La plus importante FPI du Canada
- 2 Indicateurs de performance clés
- 3 Faits saillants financiers du premier trimestre
- 4 Un portefeuille intégré construit là où les Canadiens vivent et travaillent
- 5 Une mission qui prend vie

- 6 Un programme d'aménagement favorisant la croissance future
- 7 Questions environnementales, sociales et de gouvernance
- 8 Rapport de gestion
- 63 États financiers
- 89 Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

Page couverture :
301 Moore Avenue,
Toronto (Ontario)

La plus importante FPI du Canada

Une performance éprouvée, axée sur la croissance à long terme

La plus importante au Canadaⁱ	Un portefeuille sans égal axé sur les détaillants de biens de première nécessité	Une relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada
699 Nombre d'immeubles de grande qualité	83 % Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessité ⁱⁱⁱ	57 % Produits locatifs bruts attribuables à Loblaw ^{iv}
68,5 M de pieds carrés Dans trois catégories d'actifs stratégiques	37 M de pieds carrés Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation	 Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw
17,9 G\$ Juste valeur ⁱⁱ		
L'un des plus importants propriétaires fonciers en zone urbaine du Canada	Un bilan parmi les meilleurs du secteur	Un leadership sur les questions ESG
18 M+ de pieds carrés Programme d'aménagement	BBB (élevé) Notation de DBRS Perspectives positives	Carbone neutre d'ici 2050 Entité figurant parmi les premières au Canada à avoir établi des cibles validées par la SBTi
70+ Sites avec un potentiel d'accroissement de la densité	BBB+ Notation de S&P	50 %+ Proportion de femmes au sein de la haute direction (V.-P.+)
	7,0 x Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾	

ⁱ L'énoncé est fondé sur la SLB totale du portefeuille, le nombre de biens immobiliers et la capitalisation boursière.

ⁱⁱ La juste valeur des immeubles de placement est présentée selon une base proportionnelle¹⁾.

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2026 (rubrique 6).

^{iv} Le résultat est calculé en pourcentage des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2026.

Lots of Play : aménagement d'un espace public à Roncesvalles

Au cours de l'été 2025, Propriétés de Choix a animé les quartiers avec l'initiative Lots of Play et a converti des stationnements et des trottoirs en espaces communautaires dynamiques. Dans le quartier Roncesvalles de Toronto, les familles ont pris part gratuitement à des ateliers d'art, de musique, de danse et de création artistique, en partenariat avec VIBE Arts. Ces événements ont mis en lumière la façon dont l'aménagement d'espaces publics peut métamorphoser des lieux ordinaires en expériences collectives uniques.



Indicateurs de performance clés

Performance financière et opérationnelle

Performance financière

	T1 2026	T1 2025	Variation
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	255,5 M\$	248,0 M\$	+3,0 %
FPAE ¹⁾	0,271 \$ par part	0,264 \$ par part	+2,7 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	0,247 \$ par part	0,249 \$ par part	-0,8 %
Taux d'occupation	98,1 %	97,7 %	+0,4 %

Se reporter à la rubrique 6, « Activités de location », à la rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net », et à la rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés », de notre rapport de gestion pour une mise en contexte et des précisions sur les tendances et les événements importants ayant une incidence sur la situation financière et les résultats d'exploitation.

Données sur la dette – T1 2026

Dette ajustée ¹⁾	7,6 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾	7,0 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance ⁱ	6,3 ans
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁱ	4,28 %
Actifs non grevés	14,0 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	40,9 %

ⁱ La moyenne pondérée reflète les débetures non garanties de premier rang et la dette garantie à taux fixe.



Propriétés de Choix a commencé l'année en force, avec des taux d'occupation stables et des écarts de loyer robustes. La croissance du REN des actifs comparables et des FPAE par part reflétait cette performance opérationnelle solide et le dynamisme de notre portefeuille.

Rael Diamond, Président et chef de la direction, Propriétés de Choix



Fiesta Mall, 102 Hwy 8, Stoney Creek (Ontario)

Faits saillants financiers

du premier trimestreⁱ

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026



Activités d'exploitation

- **Perte nette de 87,2 millions de dollars pour le trimestre**, comparativement à une perte nette de 96,2 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- **Les FPAE¹⁾ par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,271 \$**, soit une hausse de 2,7 % par rapport à 0,264 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
 - Les FPAE¹⁾ par part après dilution, compte non tenu des paiements pour cession de bail reçus et de la réduction de la distribution d'Allied, ont augmenté de 3,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAE¹⁾ par part après dilution pour le trimestre s'est établi à 0,247 \$**, contre 0,249 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution découle principalement de la hausse des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ a augmenté de 3,0 %** par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Pour les immeubles de commerce de détail et les immeubles industriels, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ a augmenté de 3,2 % et de 6,2 %, respectivement.** Pour les immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ a diminué de 15,4 % en raison de l'incidence d'un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé au cours de la période correspondante de l'exercice précédent. Compte non tenu du portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ a augmenté de 3,8 %.
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période est demeuré solide, à 98,1 %**, soit 97,9 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 93,8 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱ.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 66,4 millions de dollars** selon une base proportionnelle¹⁾ pour le trimestre reflète les ajustements des taux d'actualisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et les hypothèses favorables liées à la location dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, facteurs en partie contrebalancés par l'incidence des ajustements des taux d'actualisation dans le portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte.



Activités d'investissement

- **La Fiducie a réalisé des transactions de 28,5 millions de dollars au cours du trimestre :**
 - Un immeuble de commerce de détail à Montréal, au Québec, pour 13,6 millions de dollars.
 - La participation d'un partenaire dans un immeuble de commerce de détail à Edmonton, en Alberta, pour 14,9 millions de dollars.
- Au cours du trimestre, **la Fiducie a investi 21,9 millions de dollars dans son projet d'aménagement**, selon une base proportionnelle¹⁾.
- **La Fiducie a transféré 9,3 millions de dollars de biens en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui représente un ajout d'environ 21 900 pieds carrés à la nouvelle SLB utilisée à des fins commerciales, selon une base proportionnelle¹⁾, au moyen d'une densification des immeubles de commerce de détail.
- **Après la clôture du trimestre, la Fiducie a conclu une entente visant l'acquisition de certains actifs du Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital »).**
 - Le 16 avril 2026, la Fiducie a annoncé qu'elle avait conclu une entente avec First Capital et Kingsett Capital, pour le compte de ses investisseurs (collectivement, « Kingsett »), aux termes de laquelle Kingsett et la Fiducie acquerront First Capital dans le cadre d'une transaction en parts et en trésorerie.
À la clôture de la transaction, prévue au cours du second semestre de 2026 sous réserve des approbations habituelles, la Fiducie acquerra environ 5,0 G\$ d'actifs de commerces de détail de grande qualité de First Capital, et Kingsett acquerra environ 4,4 G\$ d'actifs de First Capital ainsi que la totalité de ses parts émises et en circulation.

ⁱ La définition des termes est présentée dans les « Notes aux lecteurs », à la page 9 du présent rapport de gestion.

ⁱⁱ Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.

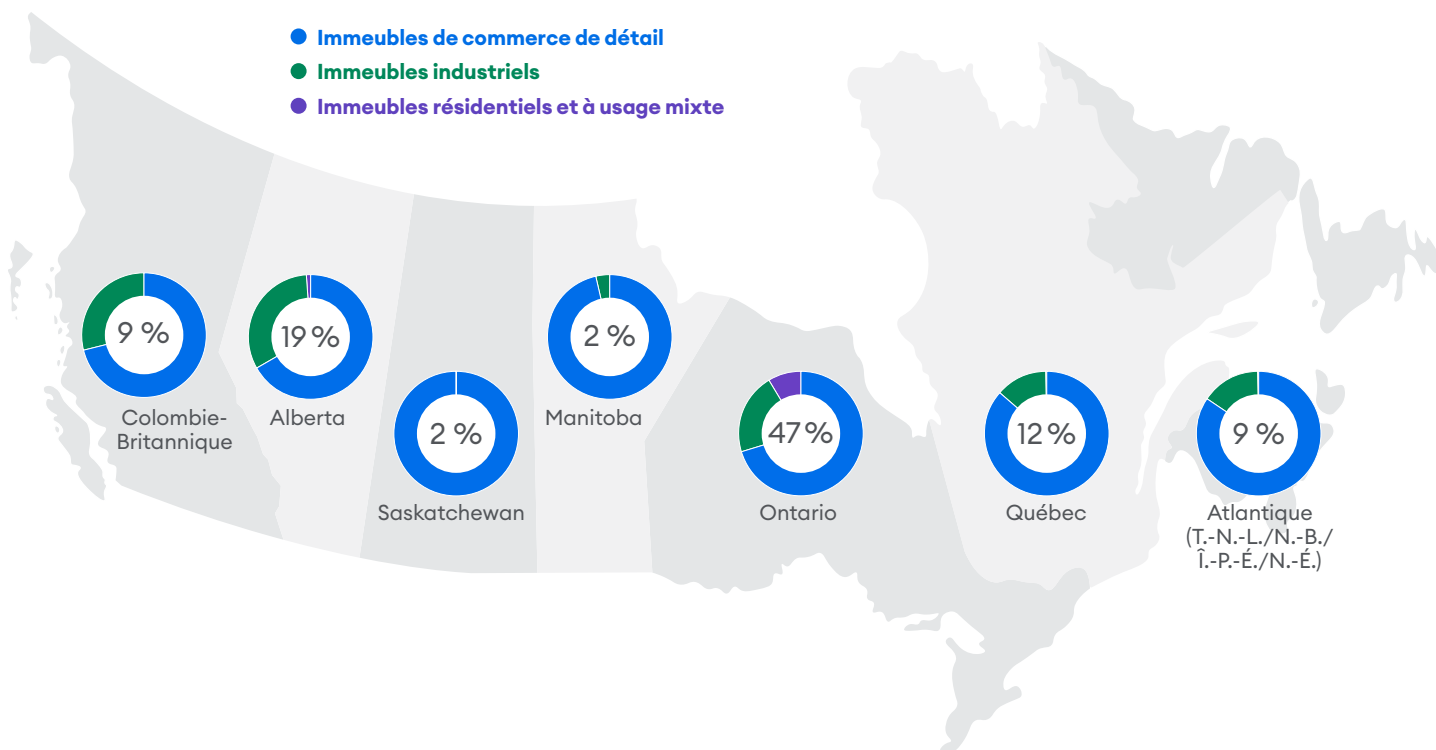
Un portefeuille intégré construit là où les Canadiens vivent et travaillent

Flux de trésorerie stables, résilience et croissance

Notre avantage concurrentiel repose sur la force de nos trois catégories d'actifs stratégiques. Nous regroupons un portefeuille d'immeubles de commerce de détail loués principalement à des magasins d'alimentation et à d'autres détaillants de biens de première nécessité soutenu par des locataires de premier plan, un portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés dans des marchés de distribution clés et des immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun concentrés dans les centres urbains les plus attractifs.

Immeubles à revenu	Propriétés	Pieds carrés	Juste valeur ⁱ	Taux d'occupation	Immeubles en cours d'aménagement
Immeubles de commerce de détail	563	44,5 M	11,7 G\$	97,9 %	39 projets
Immeubles industriels	124	22,2 M	4,6 G\$	98,6 %	18,7 M de pieds carrés
Immeubles résidentiels et à usage mixte	12	1,8 M ⁱⁱ	0,9 G\$	93,8 %	Juste valeur ⁱ de 0,7 G\$

Pourcentage de la REN par provinceⁱⁱⁱ



ⁱ La juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2026 est présentée selon une base proportionnelle¹⁾.

ⁱⁱ La SLB des immeubles résidentiels et à usage mixte inclut 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie selon une base proportionnelle¹⁾ pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

Une mission qui prend vie

Des locataires solides qui génèrent des flux de trésorerie stables et prévisibles

Baux à long terme

Durée moyenne pondérée des baux

Loblaw
5,9
ans

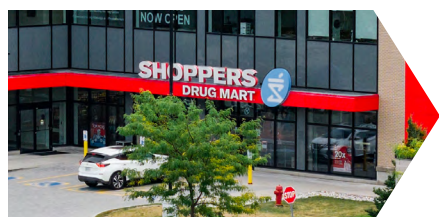
Autres
5,9
ans

Total
5,9
ans

Les 5 principaux locataires % des produitsⁱ

1	Loblaw	57,4 %
2	Canadian Tire	1,6 %
3	TJX Companies	1,2 %
4	Dollarama	1,2 %
5	Pet Valu	1,0 %

Solides locataires principaux qui sont des détaillants de biens de première nécessité



+64 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent des enseignes Loblawⁱⁱ

Principaux locataires :

Loblaws
Pharmaprix/Shoppers Drug Mart
Real Canadian Superstore
No Frills
Maxi
Fortinos
T&T



+68 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent d'épicerie et de pharmaciesⁱⁱ

Principaux locataires :

Sobeys
Metro
Save on Foods
Nations Fresh Foods
Costco
Walmart
Rexall



+83 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent de détaillants de biens de première nécessitéⁱⁱ

Principaux locataires :

Dollarama
Canadian Tire
LCBO
TD
Restaurant Brands International
Pet Valu
Banque Scotia
BMO

Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

Les 10 principaux locataires du secteur industrielⁱⁱ

- 1 Loblaw
- 2 Amazon
- 3 Canada Cartage
- 4 TEN Canada
- 5 Wonderbrands
- 6 Pet Valu
- 7 NFI IPD
- 8 Uline Canada Corporation
- 9 Kimberly-Clark
- 10 Alberta Gaming, Liquor and Cannabis

35 %

des produits bruts tirés d'immeubles industriels proviennent de Loblawⁱⁱ



ⁱ Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés pour l'ensemble des secteurs selon une base proportionnelle¹ au 31 mars 2026.

ⁱⁱ Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle¹ au 31 mars 2026 (rubrique 6).

Un programme d'aménagement favorisant la croissance future

Une voie sûre vers une création de valeur soutenue

Pieds carrés ⁱ	En cours de planification	Changement de zonage obtenu et prêt	Actif	Total
Immeubles de commerce de détail	—	0,3 M	0,2 M >	0,5 M
Immeubles industriels	—	3,4 M	1,1 M >	4,5 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	7,3 M	6,4 M	— >	13,7 M
Total	7,3 M	10,1 M	1,3 M >	18,7 M

ⁱ Selon la quote-part de la Fiducie.

Essor du commerce de détail à Ottawa

4175 Strandherd Drive
Nepean (Ontario)

Catégorie d'actif :
Immeubles de commerce de détail
SLB (futur immeuble) :
123 000 pieds carrés
Participation : 50 %

Propriétés de Choix fait progresser un nouveau projet d'aménagement destiné au commerce de détail à Nepean, l'une des collectivités à la croissance la plus rapide d'Ottawa. Avec No Frills et Pharmaprix/Shoppers Drug Mart comme magasins piliers, le site est stratégiquement situé près de l'autoroute 416 et entouré de détaillants nationaux bien établis ainsi que de nouveaux projets résidentiels. Conçu pour servir une population croissante, le centre offrira des services de commerce de détail essentiels, une grande visibilité et un accès pratique, favorisant le succès à long terme des locataires et consolidant l'importance commerciale du secteur.



Questions environnementales, sociales et de gouvernance

Créer des liens entre nos locataires et les communautés

L'engagement de Propriétés de Choix envers la durabilité sur les plans social, économique et environnemental est l'un des aspects les plus importants de notre mission. Notre stratégie ESG est intégrée dans tous les aspects de nos activités, y compris l'aménagement, la construction et l'exploitation.

Leadership en matière de durabilité

100 Country Village Road NE
Calgary (Alberta)

Catégorie d'actif :

Immeubles de commerce de détail

SLB (immeuble) : 191 185 pieds carrés

SLB (densification) : 29 232 pieds carrés

Propriétés de Choix a franchi une étape importante pour son immeuble de Coventry Hills, qui est le premier immeuble de commerce de détail au pays à recevoir la certification « Bâtiment à carbone zéro - Design » du Conseil du bâtiment durable du Canada. Démonstration concrète du commerce de détail à faibles émissions de carbone, l'immeuble intègre une enveloppe améliorée, des systèmes mécaniques électriques à haute efficacité, des panneaux solaires sur les toits, de l'éclairage DEL et des matériaux à faibles émissions de carbone qui ont permis de diminuer les émissions intrinsèques d'environ 25 % par rapport à une construction classique.



Reconnue pour une
3^e année

de suite par le *Globe and Mail* dans le cadre de son référentiel annuel Women Lead Here.

Gagnant de la
récompense
BOMA Enspire

L'immeuble Guelph Line, à Burlington (Ontario), a été reconnu pour la réduction significative de ses émissions de gaz à effet de serre.



Lisez notre [rapport sur les enjeux ESG](https://choicereit.ca/fr/durabilite/) pour en savoir plus sur notre stratégie, nos initiatives et nos réalisations en matière de durabilité : choicereit.ca/fr/durabilite/.

Rapport de gestion

Table des matières

Revue financière

9	Notes aux lecteurs
10	Indicateurs de performance clés et principales informations financières
11	Bilan
13	Immeubles de placement
22	Situation de trésorerie et sources de financement
31	Résultats d'exploitation
34	Activités de location
40	Résultats d'exploitation – informations sectorielles
46	Résultats d'exploitation trimestriels
47	Transactions avec des parties liées
48	Contrôle interne à l'égard de l'information financière
48	Risques d'entreprise et gestion des risques
49	Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)
50	Perspectives
51	Mesures financières non conformes aux PCGR
63	États financiers

Notes aux lecteurs

Le présent rapport de gestion (le « rapport de gestion ») de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Fiducie pour le trimestre clos le 31 mars 2026 et les notes y afférentes (les « états financiers du premier trimestre de 2026 ») ainsi qu'avec les états financiers et le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. De plus, le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les énoncés prospectifs de la Fiducie présentés ci-après.

Les états financiers du premier trimestre de 2026 de Propriétés de Choix ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité ») ou les « PCGR »), et leur publication a été approuvée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil »).

En plus d'utiliser des mesures de la performance déterminées selon les normes IFRS de comptabilité, la direction de Propriétés de Choix évalue également la performance au moyen de certaines mesures additionnelles non conformes aux PCGR, et elle fournit ces mesures dans le présent rapport de gestion afin que les investisseurs puissent en faire de même. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite aux termes des PCGR et, par conséquent, il est peu probable qu'elles soient comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le rapport annuel, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les perspectives, les plans, les buts, les aspirations, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, la performance, les débouchés et les occasions d'affaires de Propriétés de Choix ainsi que sur des questions d'ordre juridique et réglementaire. Des énoncés portant plus particulièrement sur les résultats et événements futurs prévus se trouvent dans diverses rubriques du présent rapport de gestion, y compris, sans toutefois s'y limiter : la rubrique 3, « Immeubles de placement », la rubrique 5, « Résultats d'exploitation », la rubrique 6, « Activités de location », la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », la rubrique 12, « Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») » et la rubrique 13, « Perspectives ». Les énoncés prospectifs se reconnaissent généralement à l'emploi de mots ou d'expressions comme « s'attendre à », « anticiper », « croire », « pouvoir », « estimer », « objectif », « avoir l'intention de », « prévoir », « chercher à », « faire en sorte », « devoir », « aspirer à », « s'engager à », « viser à », « potentiel » et autres expressions semblables lorsqu'ils se rapportent à Propriétés de Choix et à sa direction.

Les énoncés prospectifs reflètent les estimations, opinions et hypothèses actuelles de Propriétés de Choix, lesquelles se fondent sur la perception qu'a la direction des tendances historiques, de la situation actuelle, des perspectives et des événements futurs prévus, ainsi que sur d'autres facteurs qui, de l'avis de la direction, sont appropriés dans les circonstances.

Les attentes de Propriétés de Choix en matière de performance sur le plan de l'exploitation et de la performance financière sont fondées sur certaines hypothèses, dont des hypothèses ayant trait au potentiel, aux perspectives et aux occasions de croissance future de la Fiducie, aux tendances du secteur, au niveau d'endettement futur, aux lois fiscales, à la conjoncture économique et à la

concurrency. Les estimations, opinions et hypothèses de la direction sont, de par leur nature, assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes d'ordre commercial, économique, concurrentiel ou autre en ce qui a trait aux événements futurs, et sont donc susceptibles d'être révisées. Propriétés de Choix ne peut garantir que ces estimations, opinions et hypothèses se révéleront exactes.

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques qui sont décrits à la rubrique 11, « Risques d'entreprise et gestion des risques », du présent rapport de gestion et dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les points clés de ces risques et incertitudes comprennent :

- l'évolution de la conjoncture économique, y compris les fluctuations des taux d'intérêt et du taux d'inflation ainsi que les tarifs douaniers et les contraintes touchant la chaîne d'approvisionnement;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'obtenir les avantages prévus associés à ses priorités stratégiques et à ses principales initiatives, notamment l'incapacité d'aménager des actifs de qualité et de gérer efficacement ses projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation, de même que les calendriers et les coûts relatifs à ces initiatives;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix de s'adapter aux risques sociaux et environnementaux, y compris la non-réalisation des initiatives de la Fiducie en matière d'environnement et d'équité sociale, de même que, dans le contexte de la communication des informations de la Fiducie sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance, d'autres facteurs tels que la disponibilité, l'accessibilité et le maintien de données exhaustives et de grande qualité et l'instauration de lois, de politiques et de règlements nationaux et internationaux;
- l'incapacité de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix à prendre en charge les exigences d'affaires de la Fiducie, l'incapacité pour Propriétés de Choix de déceler les perturbations du secteur et d'y faire face ou l'occurrence de toute atteinte à la sécurité interne et externe, de toute attaque par déni de service, de tout virus, de tout ver informatique ou de toute autre atteinte à la cybersécurité ou à la sécurité des données, connue ou inconnue;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'anticiper et de constater les changements démographiques et d'y réagir – notamment la préférence de plus en plus marquée des consommateurs à l'endroit du commerce électronique, qui pourrait donner lieu à une baisse de la demande de locaux par les locataires d'immeubles de commerce de détail;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'exécuter avec efficacité et efficience ses processus de gestion des biens et leur location;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'acquiescer et de céder des biens conformément à ses stratégies à court et à long terme.

Cette liste des facteurs qui pourraient influencer sur les énoncés prospectifs de Propriétés de Choix n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes que Propriétés de Choix ignore actuellement pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont précisés dans les énoncés prospectifs.

Les résultats financiers de Propriétés de Choix ont subi l'incidence des ajustements de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B de Choice Properties Limited Partnership (les « parts échangeables »), de la rémunération fondée sur des parts, des parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de catégorie B »), une filiale d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »), et des immeubles de placement. Les parts échangeables et le passif lié à la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à la juste valeur selon le cours des parts de la Fiducie sur le marché, ce qui a une incidence défavorable sur les résultats financiers lorsque le cours des parts de la Fiducie augmente et une incidence favorable lorsque le cours des parts de la Fiducie diminue. Les parts cotées en bourse d'Allied (les « parts d'Allied ») sont comptabilisées à la juste valeur selon le cours des parts d'Allied sur le marché. Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur en fonction des évaluations effectuées par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie. Ces ajustements de la juste valeur ont une incidence sur certaines données de la Fiducie comptabilisées selon les PCGR, y compris le résultat net.

D'autres risques et incertitudes sont présentés dans les documents que Propriétés de Choix dépose, à l'occasion, auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris, sans toutefois s'y limiter, la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les lecteurs sont donc invités à ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, qui traduisent les attentes de Propriétés de Choix uniquement à la date du présent rapport de gestion. Sauf dans la mesure où la loi l'exige, Propriétés de Choix ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser les présents énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement.

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en société qui a été créée sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour au 30 avril 2021 et pouvant être modifiée, augmentée ou mise à jour à l'occasion (la « déclaration de fiducie »). Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou les « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHRUN ».

George Weston limitée (« GWL ») est le porteur de parts détenant le contrôle de la Fiducie et l'actionnaire détenant le contrôle de Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), principal locataire de la Fiducie. Au 31 mars 2026, GWL détenait une participation véritable de 61,7 %. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »), actionnaire détenant le contrôle de GWL.

Des informations supplémentaires sur Propriétés de Choix ont été transmises par voie électronique aux Autorités canadiennes en valeurs mobilières au moyen du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ ») et sont offertes en ligne à l'adresse www.sedarplus.ca/fr.

L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 29 avril 2026, à moins d'indication contraire.

Tous les montants du présent rapport de gestion sont en milliers de dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

1. INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS ET PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Propriétés de Choix a établi des indicateurs de performance clés sur le plan de l'exploitation et sur le plan financier qui sont tirés des états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de la Fiducie pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 et qui devraient être lus à la lumière de ces derniers. L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements importants qui ont influé sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

Aux 31 mars et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2026	2025
Nombre d'immeubles à revenu	699	704
SLB (en millions de pieds carrés) ^{i), ii)}	68,5	67,2
Taux d'occupation ^{* i)}	98,1 %	97,7 %
Total des actifs (PCGR)	17 724 833 \$	17 291 239 \$
Total des passifs (PCGR)	13 290 265 \$	12 553 011 \$
Produits locatifs (PCGR)	361 192 \$	346 912 \$
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$
Perte nette par part – après dilution	(0,120) \$	(0,133) \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,271 \$	0,264 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{* 1)}	71,4 %	72,3 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,247 \$	0,249 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{* 1)}	78,2 %	76,6 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,191 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,53 \$	14,17 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 770 677
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{* 1), iv)}	40,9 %	40,6 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), iv)}	3,0 x	3,0 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{* 1), iv), v)}	7,0 x	7,0 x
Dette – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance ^{* vi)}	6,3 années	6,4 années
Dette – taux d'intérêt moyen pondéré ^{* vi)}	4,28 %	4,23 %

* Indicateur de rendement clé

- i) Comprend 3 357 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (2 774 000 pieds carrés au 31 mars 2025).
- ii) La SLB comprend 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.
- iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
- iv) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Se reporter à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement ». Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 6,9 x au 31 mars 2026 et de 6,9 x au 31 mars 2025.
- vi) Comprend uniquement les débetures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires à taux fixes.

2. BILAN

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bilan de Propriétés de Choix établi selon les PCGR à son bilan présenté selon une base proportionnelle¹⁾ aux dates indiquées :

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2026			Au 31 décembre 2025		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Actifs						
Immeubles de placement	15 850 000 \$	2 052 000 \$	17 902 000 \$	15 758 000 \$	2 012 000 \$	17 770 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	994 790	(994 790)	—	961 678	(961 678)	—
Actifs immobiliers financiers	202 955	(202 955)	—	202 079	(202 079)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	2 095	—	2 095	2 095	—	2 095
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	403 905	(36 459)	367 446	645 432	(35 289)	610 143
Placements dans des titres immobiliers	108 408	—	108 408	157 888	—	157 888
Immobilisations incorporelles	11 714	—	11 714	11 964	—	11 964
Créances et autres actifs	116 207	24 811	141 018	102 830	17 488	120 318
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 759	87 119	121 878	71 180	58 819	129 999
Total des actifs	17 724 833 \$	929 726 \$	18 654 559 \$	17 913 146 \$	889 261 \$	18 802 407 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 788 389 \$	806 963 \$	7 595 352 \$	6 804 960 \$	804 884 \$	7 609 844 \$
Facilité de crédit	28 562	—	28 562	—	—	—
Parts échangeables	6 079 281	—	6 079 281	5 861 598	—	5 861 598
Fournisseurs et autres passifs	394 033	122 763	516 796	661 779	84 377	746 156
Total des passifs	13 290 265	929 726	14 219 991	13 328 337	889 261	14 217 598
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 434 568	—	4 434 568	4 584 809	—	4 584 809
Total des capitaux propres	4 434 568	—	4 434 568	4 584 809	—	4 584 809
Total des passifs et des capitaux propres	17 724 833 \$	929 726 \$	18 654 559 \$	17 913 146 \$	889 261 \$	18 802 407 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (en \$)	Commentaires
Immeubles de placement	92 000 \$	L'augmentation découle principalement d'un ajustement favorable de 79,0 millions de dollars de la juste valeur, d'acquisitions de 28,5 millions de dollars, et de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 23,0 millions de dollars. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par un transfert vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 37,4 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	33 112	L'augmentation s'explique principalement par un transfert de 37,4 millions de dollars depuis les immeubles de placement, en partie contrebalancé par les distributions nettes reçues des coentreprises.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	(241 527)	La diminution s'explique principalement par le remboursement du solde impayé de GWL de 303,8 millions de dollars au titre des billets à recevoir pour l'exercice précédent et les remboursements nets sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 14,0 millions de dollars, contrebalancés en partie par les billets à recevoir de 76,2 millions de dollars consentis à GWL pendant la période considérée.
Placements dans des titres immobiliers	(49 480)	La diminution s'explique par la perte liée à la juste valeur de 49,5 millions de dollars du fait de la baisse du prix des parts négociées en bourse d'Allied.
Fonds de roulement, trésorerie et équivalents de trésorerie	244 702	L'augmentation nette s'explique surtout par la diminution de la distribution sur les parts échangeables à verser à GWL au règlement du solde des billets à recevoir de l'exercice précédent et les remboursements nets sur les prêts hypothécaires et autres prêts, facteurs compensés en partie par des distributions différées à l'exercice considéré.
Dette à long terme et facilité de crédit	11 991	L'augmentation s'explique surtout par le prélèvement de 30,0 millions de dollars sur la facilité de crédit de la Fiducie, neutralisé en partie par le remboursement d'emprunts hypothécaires de 17,6 millions de dollars.
Parts échangeables	217 683	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est attribuable à la hausse du prix des parts de la Fiducie au cours du trimestre.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	(150 241)	La diminution découle surtout des distributions aux porteurs de parts et de la perte nette comptabilisée pour la période.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Pour élargir son portefeuille et participer à des projets d'aménagement, Propriétés de Choix détient diverses participations dans des entités du secteur immobilier qui possèdent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement détenus par ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. Par ailleurs, la Fiducie possède des actifs immobiliers financiers qui ne sont pas inclus dans ses immeubles de placement présentés selon les PCGR.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix selon les PCGR et compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour le trimestre clos le 31 mars 2026 :

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Immeubles en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	15 530 000 \$	1 508 000 \$	17 038 000 \$	228 000 \$	504 000 \$	732 000 \$	15 758 000 \$	17 770 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ¹⁾	28 499	—	28 499	—	—	—	28 499	28 499
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ^{ii), iii)}	41	4 723	4 764	11 661	3 971	15 632	11 702	20 396
Améliorations des bâtiments	—	844	844	—	—	—	—	844
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	669	877	1 546	669	1 546
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	5 418	399	5 817	—	—	—	5 418	5 817
Frais directs de location	1 345	147	1 492	—	—	—	1 345	1 492
Allocations pour améliorations locatives	3 914	395	4 309	—	—	—	3 914	4 309
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(1 104)	3 773	2 669	—	—	—	(1 104)	2 669
Transferts vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	(37 446)	37 446	—	(37 446)	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	9 285	—	9 285	(9 285)	—	(9 285)	—	—
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	80 602	(19 281)	61 321	(1 599)	6 706	5 107	79 003	66 428
Solde au 31 mars 2026	15 658 000 \$	1 499 000 \$	17 157 000 \$	192 000 \$	553 000 \$	745 000 \$	15 850 000 \$	17 902 000 \$

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement des immeubles à revenu représentent les dépenses liées à l'aménagement après le transfert d'un projet.

iii) Les dépenses d'investissement au titre des immeubles en cours d'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 609 \$ effectués à Loblaw pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,28 % pour le trimestre clos le 31 mars 2026.

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification selon une grille tarifaire pour la densification des sites présentée dans l'accord d'alliance stratégique (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »), si Propriétés de Choix poursuit des activités entraînant la densification des terrains excédentaires. La juste valeur de ces terrains excédentaires a été prise en compte dans les états financiers consolidés résumés.

Le 29 janvier 2026, Wittington a fait l'acquisition de la participation de 50 % du partenaire de la Fiducie dans le projet d'aménagement Grenville & Grosvenor. Par suite de cette transaction, Wittington et la Fiducie détiennent chacune une participation de 50 % dans une société en commandite qui est propriétaire du bien en voie d'aménagement. La Fiducie a donc décomptabilisé sa participation d'une valeur de 37,4 millions de dollars dans le bien et l'a comptabilisée en tant que participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN estimé¹⁾ de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des baux en vigueur et les hypothèses concernant les produits locatifs tirés de baux futurs selon la conjoncture du marché. Dans le cadre de l'approche par le résultat, la méthode de la capitalisation directe prévoit l'application de taux de capitalisation globaux. Selon cette méthode, le taux de capitalisation global est appliqué au REN stabilisé estimé futur. À l'heure actuelle, cette méthode est surtout appliquée pour évaluer les actifs résidentiels et certains baux fonciers.

Le portefeuille fait l'objet d'évaluations internes; des évaluations externes sont également menées chaque trimestre à l'égard d'une partie du portefeuille. La plupart des immeubles feront l'objet d'une évaluation externe au moins une fois par période de quatre ans. Lorsqu'elle obtient une évaluation externe, l'équipe d'évaluation interne évalue l'ensemble des données importantes utilisées par les évaluateurs indépendants pour préparer leurs rapports d'évaluation, et discute avec ces derniers du caractère raisonnable de leurs hypothèses. Au besoin, des ajustements seront apportés aux évaluations internes afin de tenir compte des hypothèses formulées aux fins des évaluations externes. La Fiducie comptabilisera la valeur déterminée en interne dans ses états financiers consolidés.

Les évaluations sont très sensibles aux variations des taux de capitalisation. Les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation sont les données les plus pertinentes pour le portefeuille lorsqu'on applique la méthode des flux de trésorerie actualisés. Les mesures d'évaluation moyennes pondérées des immeubles de placement de la Fiducie (y compris les actifs immobiliers financiers et les immeubles détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence) sont présentées ci-dessous, par catégories d'actif.

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Total des immeubles de placement
Au 31 mars 2026				
Taux d'actualisation	7,24 %	6,73 %	6,14 %	7,05 %
Taux de capitalisation final	6,49 %	5,90 %	5,37 %	6,28 %
Taux de capitalisation global	6,26 %	5,58 %	5,17 %	6,02 %
Au 31 décembre 2025				
Taux d'actualisation	7,26 %	6,73 %	6,08 %	7,06 %
Taux de capitalisation final	6,51 %	5,90 %	5,32 %	6,29 %
Taux de capitalisation global	6,28 %	5,58 %	5,11 %	6,04 %

Analyse de l'évaluation

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 79,0 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 66,4 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement. Le profit lié à la juste valeur comptabilisé pour le trimestre reflète les ajustements des taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail ainsi que les hypothèses favorables liées à la location dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, facteurs en partie contrebalancés par l'incidence des ajustements des taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels.

3.2 Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Acquisition d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Trésorerie	
Immeubles de placement							
Acquisition auprès de tiers							
6405, rue Sherbrooke O., Montréal (Québec)	7 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	19 918	13 609 \$	13 609 \$	
Southpoint Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	15 janvier	Immeubles de commerce de détail	50 %	40 829	14 890	14 890	
Total des acquisitions d'immeubles de placement				60 747	28 499 \$	28 499 \$	

3.3 Aménagements achevés

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 6,8 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 21 900 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail (notamment 4 900 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers), dont le rendement moyen pondéré total est de 8,9 %. Ces aménagements ont permis à la Fiducie de générer un profit d'une juste valeur totalisant 2,5 millions de dollars pour la période d'aménagement.

La Fiducie a livré deux projets de densification, dont un magasin Pharmaprix / Shoppers Drug Mart et un bail foncier.

La Fiducie présente le rendement stabilisé prévu²⁾ pour chacun de ses projets achevés et de ses projets d'aménagement en cours de réalisation. Le rendement stabilisé prévu est calculé en divisant les produits locatifs nets stabilisés prévus de chaque projet d'aménagement par les coûts totaux estimés du projet. Les produits locatifs nets stabilisés sont fondés sur les taux de location contractuels des unités louées et sur les tarifs du marché locatif pour les unités non louées, lesquels reposent sur la connaissance du marché de la Fiducie et, le cas échéant, sont étayés par des études de marché externes. Les coûts estimés des projets comprennent les coûts liés aux terrains, les coûts de construction accessoires et les coûts de construction de base, les honoraires de gestion liés à l'aménagement et à la construction, les allocations accordées aux locataires et les incitatifs à la prise à bail, les coûts de financement inscrits à l'actif et les autres coûts de possession.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a transféré les biens en voie d'aménagement qui suivent vers les immeubles à revenu présentés selon une base proportionnelle¹⁾ :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Projet/Emplacement ⁱ⁾	Date d'achèvement	Participation (en %)	STB/SLB transférée (en pieds carrés)	Investissement ^{i), ii)}			Rendement stabilisé prévu ^{2), iii)}
				Coûts engagés au moment de l'achèvement substantiel	Coûts prévus jusqu'à l'achèvement ²⁾	Coûts totaux prévus ²⁾	
Vocation commerciale							
Immeubles de commerce de détail							
4270 Innes Rd., Ottawa (Ontario) ^{iv)}	T1 2026	100 %	4 900	272 \$	— \$	272 \$	42,3 % ^{v)}
680 O'Brien Rd., Renfrew (Ontario)	T1 2026	100 %	17 000	6 534	15	6 549	7,5 %
Total des immeubles transférés au coût			21 900	6 806 \$	15 \$	6 821 \$	8,9 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur				9 285 \$	15 \$	9 300 \$	

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR. Les investissements à ce jour ont été compilés selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, compte non tenu des ajustements de la juste valeur des projets en cours.

iii) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans le rendement stabilisé prévu qui a été communiqué précédemment.

iv) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.

v) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été diminué en raison de l'augmentation des coûts.

3.4 Activités d'aménagement

Les projets d'aménagement forment une composante clé du modèle économique de Propriétés de Choix en offrant l'occasion à la Fiducie d'ajouter des biens immobiliers de grande qualité à coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps. Les projets d'aménagement en cours de la Fiducie sont diversifiés par la taille, l'ampleur et la complexité. Ils comprennent à la fois des projets de densification d'immeubles de commerce de détail, des projets d'aménagement industriels et des projets résidentiels locatifs situés dans des marchés urbains et axés sur l'accessibilité du transport en commun. Propriétés de Choix continue de générer une création de valeur et une croissance à long terme grâce aux projets d'aménagement d'immeubles à vocation commerciale et résidentielle, sans compter son ambitieux programme à long terme de projets d'immeubles à usage mixte potentiels. La Fiducie considère ses activités d'aménagement en fonction des différents stades du cycle d'aménagement, y compris le processus de repérage de sites potentiels, de planification et de changement de zonage, la construction et, enfin, l'achèvement de l'aménagement.

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

Catégorie	Description
Projets d'aménagement en cours de réalisation	Projets en cours de construction ou qui ont obtenu à la fois les approbations internes de la Fiducie et les autorisations et permis auprès des autorités municipales ou autres requis pour commencer la construction au cours des six à douze mois suivants.
Projets d'aménagement en cours de planification	
Demande de changement de zonage approuvée	Projets pour lesquels la modification du règlement de zonage a été entièrement approuvée.
Demande de changement de zonage présentée	Projets pour lesquels une demande de changement de zonage a été présentée afin de changer la désignation de zonage municipal et (ou) d'augmenter la densité.
Demande de changement de zonage à présenter	Sites pour lesquels des demandes de changement de zonage à la municipalité sont en cours de rédaction.
Projets d'aménagement futur	Sites qui ont été désignés comme présentant des occasions à moyen et à long terme d'aménagement d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels et d'immeubles à usage mixte et résidentiels. Il s'agit de sites actuellement désignés pour lesquels les projets sont peu avancés et qui ne rendent pas compte de tout l'éventail d'occasions d'aménagement futur qui peuvent exister dans le portefeuille.

Le programme d'aménagement de Propriétés de Choix au 31 mars 2026 est résumé ci-dessous :

Type de projets	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	STB/SLB estimative ⁱ⁾ (en pieds carrés)			Investissement ^{i), ii)}		
		Vocation commerciale (SLB)	Vocation résidentielle (STB)	Total	À ce jour	Coûts estimés d'achèvement ²⁾	Total estimatif ²⁾
Projets d'aménagement en cours de réalisation ⁱⁱⁱ⁾	—	1 330 000	—	1 330 000	123 803 \$	250 371 \$	374 174 \$
Projets d'aménagement en cours de planification							
Demande de changement de zonage approuvée	7 414	4 180 000	5 900 000	10 080 000	360 200		
Demande de changement de zonage présentée	9 352	371 000	6 951 000	7 322 000	85 408		
Demande de changement de zonage à présenter	—	—	—	—	—		
Projets d'aménagement futur	—	430 000	—	430 000	47 075		
Total – projets d'aménagement, au coût	16 766	6 311 000	12 851 000	19 162 000	616 486 \$	250 371 \$	374 174 \$
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur					745 000 \$		

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR. Sauf indication contraire, les investissements à ce jour ont été compilés selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, compte non tenu des ajustements de la juste valeur des projets en cours.

iii) Les projets d'aménagement en cours de réalisation comprennent 66 000 pieds carrés de SLB commerciale se rapportant aux baux fonciers.

3.5 Immeubles en cours de réalisation

Au 31 mars 2026, la Fiducie compte 13 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 11 immeubles de commerce de détail et deux immeubles industriels. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 1 330 000 pieds carrés (y compris 66 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). La Fiducie a investi à ce jour un total de 123,8 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 250,4 millions de dollars au cours des 12 à 24 prochains mois pour achever ces projets²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2026 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		SLB estimative ¹⁾	Investissement ^{1), 10)}			Rendement stabilisé prévu ^{2), v)}	
Projet/Emplacement	Participation (en %)	Vocation commerciale (SLB)	À ce jour	Coûts estimés d'achèvement ²⁾	Total estimatif		
Immeubles de commerce de détail							
1	1048 Midland Ave., Kingston (Ontario) ^{vi)}	100 %	65 000	111 \$	1 999 \$	2 110 \$	27,25 %-27,75 %
2	3850 Cambrian Rd., Immeuble A, Ottawa (Ontario)	100 %	17 000	4 100	6 123	10 223	6,00 %-6,50 %
3	550 Kenaston Blvd., Winnipeg (Manitoba) ^{vi)}	50 %	1 000	5	291	296	18,50 %-19,00 %
Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S1 2026			83 000	4 216	8 413	12 629	10,00 %-10,50 %
4	3850 Cambrian Rd., Immeubles B, C et D, Ottawa (Ontario)	100 %	20 000	5 959	8 897	14 856	5,50 %-6,00 %
5	657 John St. N., Aylmer (Ontario)	100 %	17 000	185	7 656	7 841	7,25 %-7,75 %
6	101 Second Line, Shelburne (Ontario)	100 %	17 000	924	7 694	8 618	6,25 %-6,75 %
7	13311 Loyalist Parkway, Picton (Ontario)	100 %	17 000	1 229	7 279	8 508	7,25 %-7,75 %
8	5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta)	100 %	17 000	92	7 270	7 362	5,75 %-6,25 %
9	131 Howland Dr., Huntsville (Ontario)	100 %	17 000	181	7 484	7 665	7,00 %-7,50 %
Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S2 2026			105 000	8 570	46 280	54 850	6,25 %-6,75 %
10	1045 Paisley Rd., Guelph (Ontario)	100 %	17 000	80	7 849	7 929	7,25 %-7,75 %
11	1641 et 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	17 000	91	9 890	9 981	5,00 %-5,50 %
Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S1 2027			34 000	171	17 739	17 910	6,00 %-6,50 %
Total partiel – immeubles de commerce de détail en cours de réalisation			222 000	12 957	72 432	85 389	6,75 %-7,25 %
Immeubles industriels							
1	Choice Caledon Business Park – Immeuble H1, Caledon (Ontario) ^{vii), viii)}	85 %	267 000	16 666	55 545	72 211	6,50 %-7,00 %
2	Choice Caledon Business Park – Immeuble D, Caledon (Ontario) ^{vii), ix)}	85 %	841 000	94 180	122 394	216 574	5,75 %-6,25 %
Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles industriels prévus au S2 2027			1 108 000	110 846	177 939	288 785	6,00 %-6,50 %
Total partiel – immeubles industriels en cours de réalisation			1 108 000	110 846	177 939	288 785	6,00 %-6,50 %
Total des projets d'aménagement en cours de réalisation			1 330 000	123 803 \$	250 371 \$	374 174 \$	6,25 %-6,75 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR. Les investissements à ce jour ont été compilés selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, compte non tenu des ajustements de la juste valeur des projets en cours.

iii) La mention « S1 » représente le premier semestre de l'exercice. La mention « S2 » représente le deuxième semestre de l'exercice.

iv) Sauf indication contraire, le projet d'aménagement est entièrement loué.

v) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.

vi) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.

vii) Projet d'aménagement avec achèvement par phase. Le rendement stabilisé prévu communiqué peut varier à mesure de l'achèvement des phases ou de l'ajout de phases additionnelles au projet d'aménagement.

viii) Le projet d'aménagement représente 33 % de la SLB totale de l'immeuble en construction et n'est pas loué.

ix) Le projet d'aménagement n'est pas loué.

3.6 Projets d'aménagement en cours de planification

Outre les projets d'aménagement en cours de réalisation, Propriétés de Choix dispose d'un important programme de projets d'aménagement plus complexes d'immeubles à usage mixte de plus grande envergure et de terrains destinés à des projets d'aménagement à vocation commerciale futurs à diverses étapes de la planification, lesquels devraient contribuer collectivement à une croissance considérable de la valeur liquidative à l'avenir. La Fiducie continue de faire progresser le changement de zonage de plusieurs sites à usage mixte, qui en sont actuellement à différents stades du processus de changement de zonage et de planification.

Au 31 mars 2026, la Fiducie a recensé 26 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 12 projets d'une superficie totale de 322 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 3 373 000 pieds carrés sur des sites industriels, et 12 projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels comptant une superficie totale de 13 707 000 pieds carrés et 16 766 unités résidentielles (selon la quote-part revenant à la Fiducie). Le plan d'aménagement de chaque bien fait l'objet d'une évaluation exhaustive menée par la Fiducie à l'égard de chaque projet. La portée prévue d'un projet pourrait changer au fil du temps, et la Fiducie pourrait décider de ne pas aller de l'avant avec un projet d'aménagement au terme de son évaluation préalable exhaustive. Celle-ci a investi à ce jour un total de 445,6 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Le tableau qui suit présente les détails des projets en cours de planification de la Fiducie par statut de zonage :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		STB/SLB estimée ^{i), ii)} (en milliers de pieds carrés)				Investissements à ce jour ⁱⁱⁱ⁾
		Participation (en %)	Nombre d'unités résidentielles selon une participation de 100 % ⁱ⁾	Vocation commerciale (SLB)	Vocation résidentielle (STB)	
Projets d'aménagement en cours de planification						
Demande de changement de zonage approuvée						
Immeubles de commerce de détail						
12 sites à l'échelle du Canada	50 %-100 %	—	322	—	322	36 508 \$
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles de commerce de détail		—	322	—	322	36 508
Immeubles industriels						
Choice Caledon Business Park – phases restantes, Caledon (Ontario)	85 %	—	2 737	—	2 737	180 984
Choice Eastway Industrial Centre - phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	75 %	—	636	—	636	35 189
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles industriels		—	3 373	—	3 373	216 173
Immeubles à usage mixte et résidentiels						
Bovaird Dr. W., Brampton (Ontario)	50 %	1 460	18	1 074	1 092	9 537
Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	100 %	1 080	84	993	1 077	8 049
Golden Mile, Toronto (Ontario)	100 %	3 597	323	2 907	3 230	23 366
Grenville & Grosvenor, Toronto (Ontario)	50 %	385	17	320	337	41 799
Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	50 %	191	—	120	120	3 136
Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	50 %	100	5	64	69	7 030
Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	100 %	601	38	422	460	14 602
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels		7 414	485	5 900	6 385	107 519
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée		7 414	4 180	5 900	10 080	360 200
Demande de changement de zonage présentée						
Broadview Ave., Toronto (Ontario)	100 %	503	23	409	432	5 234
Dundas St. W., Toronto (Ontario)	100 %	1 923	178	1 477	1 655	48 922
North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	100 %	2 470	110	1 765	1 875	9 148
Photography Dr., Toronto (Ontario)	100 %	2 356	50	2 010	2 060	6 078
Warden Ave., Toronto (Ontario)	100 %	2 100	10	1 290	1 300	16 026
Total partiel – demande de changement de zonage présentée pour l'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels		9 352	371	6 951	7 322	85 408
Total – projets d'aménagement en cours de planification		16 766	4 551	12 851	17 402	445 608 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) La STB et la SLB estimées sont fondées sur les plans d'aménagement actuels, la superficie définitive de l'aménagement pouvant différer. En ce qui concerne les projets en cours de planification, la STB et la SLB sont des estimations et elles pourraient donc varier quand le processus de changement de zonage et de droits des projets sera terminé.

iii) Les investissements à ce jour comprennent les coûts supplémentaires liés au regroupement de terrains et à la planification de l'aménagement.

Projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de planification

Au 31 mars 2026, la Fiducie poursuivait 12 occasions de densification et nouvelles occasions visant des immeubles de commerce de détail classées comme projets pour lesquels la demande de changement de zonage a été approuvée. La densification des immeubles de commerce de détail vise à accroître la densité au niveau du sol des immeubles de commerce de détail dans le portefeuille existant d'immeubles de commerce de détail. L'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail vise l'aménagement de centres commerciaux de proximité dans des collectivités bien établies partout au Canada. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter de nouveaux locataires, accroissent davantage la proportion de locataires de grande qualité et favorisent une croissance stable des activités. Au 31 mars 2026, la Fiducie avait déjà investi 36,5 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage pour deux projets d'aménagement d'immeubles. La stratégie d'aménagement d'immeubles industriels de la Fiducie repose sur la livraison d'actifs modernes et axés sur la logistique sur des marchés urbains dynamiques et des marchés passerelles, soutenue par une répartition rigoureuse du capital et la demande à long terme des locataires. La Fiducie aménage activement des installations industrielles de grande qualité conçues pour répondre aux besoins changeants des chaînes d'approvisionnement et de distribution, en accordant une grande importance à l'emplacement, à la fonctionnalité et à la durabilité. L'aménagement d'immeubles industriels continue de contribuer fortement à la plateforme de création de valeur de la Fiducie, avec des locaux industriels d'une superficie de 3 373 000 pieds carrés en cours de planification pour lesquels un changement de zonage a été obtenu et qui sont prêts pour l'aménagement. Au 31 mars 2026, la Fiducie avait investi 216,2 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels en cours de planification

Les projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte constituent un élément clé de la stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix. La Fiducie s'efforce de créer une valeur durable grâce à des actifs de grande qualité à usage mixte comportant une importante composante résidentielle locative. En s'appuyant sur le portefeuille considérable de la Fiducie dans d'importants marchés urbains, Propriétés de Choix est d'avis qu'il existe des occasions de création de valeur notables par l'intermédiaire d'un changement de zonage d'actifs existants ayant pour locataire pilier un magasin d'alimentation en sites à usage mixte. Le plan d'aménagement de chaque projet est soumis à l'examen et à l'approbation des administrations municipales, un processus qui peut prendre plusieurs années.

Une fois que le changement de zonage et les droits de propriété ont été obtenus, la Fiducie peut créer davantage de valeur en réalisant de tout nouveaux projets d'aménagement, en repositionnant des immeubles de commerce de détail existants et en maximisant la densité disponible aux fins des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Propriétés de Choix a amorcé le processus d'obtention du changement de zonage et des droits de propriété pour plusieurs de ses projets à venir. Le début de chaque projet d'aménagement dépendra de la conjoncture du marché et de la viabilité du projet.

Demandes de changement de zonage approuvées pour l'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels

L'obtention des autorisations de zonage constitue une étape importante du cycle d'aménagement. L'approbation du changement de zonage permet à la Fiducie de dégager une valeur foncière importante en réalisant le potentiel lié à la densification résidentielle. Après l'approbation du changement de zonage, la phase suivante du processus d'aménagement consiste à obtenir tous les permis nécessaires, ce qui permet de passer à l'étape de l'aménagement actif du projet, à savoir le début de la construction. La Fiducie a obtenu les approbations requises pour trois projets d'aménagement à usage mixte et pour trois projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario, ainsi que pour un projet d'aménagement résidentiel situé à Brampton, en Ontario. Au 31 mars 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 107,5 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Demandes de changement de zonage présentées pour l'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour cinq projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte situés à Toronto, en Ontario, et à Coquitlam, en Colombie-Britannique. Au 31 mars 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 85,4 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

3.7 Projets futurs

La stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix consiste à créer de la valeur grâce à des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Outre les projets en cours de planification, la Fiducie a recensé dans son portefeuille existant environ 70 sites, d'une superficie globale de plus de 500 acres qui offrent un potentiel d'accroissement de la densité des immeubles à usage mixte et résidentiels par la densification d'un actif existant. Plus de 90 % des sites recensés se trouvent dans les régions du Grand Toronto, du Grand Montréal et du Grand Vancouver, ce qui permet d'élargir la plateforme résidentielle dans les plus grandes villes du Canada. Propriétés de Choix travaille activement à l'examen de ces sites et les classe par ordre de priorité en vue d'amorcer le processus de changement de zonage et d'obtention des droits de propriété.

En outre, la Fiducie a recensé environ 100 autres sites de commerce de détail totalisant plus d'un million de pieds carrés et présentant un potentiel d'aménagement futur d'immeubles de commerce de détail, dont plusieurs pourraient faire l'objet d'une densification à court terme. La Fiducie continue à évaluer ses sites pour confirmer d'autres possibilités de densification.

3.8 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

Pour multiplier les occasions d'acquisition, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine ou du financement par entente de copropriété. Ces activités de financement procurent généralement à Propriétés de Choix une option ou d'autres droits d'acquies une participation dans l'immeuble à revenu aménagé. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Au 31 mars 2026, la Fiducie avait accordé des prêts hypothécaires garantis de 291 257 \$ (306 377 \$ au 31 décembre 2025) à des emprunteurs indépendants. Ces prêts ont été accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers.

Le 13 mars 2026, un prêt hypothécaire totalisant 17 966 \$, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, des billets de 76 189 \$ ont été émis à l'intention de GWL. En janvier 2026, des billets totalisant 303 766 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait émis au cours de l'exercice 2025 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL.

Au 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	327 716 \$	291 257 \$	0,8	7,63 %
Billets à recevoir de GWL	76 189	76 189	—	— %
Prêts hypothécaires et billets à recevoir	403 905 \$	367 446 \$		

i) Ajusté aux fins de l'élimination des soldes de prêts hypothécaires consentis à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	341 666 \$	306 377 \$	1,0	7,70 %
Billets à recevoir de GWL	303 766	303 766	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	645 432 \$	610 143 \$		

i) Ajusté aux fins de l'élimination des soldes de prêts hypothécaires consentis à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.9 Entente d'acquisition de certains actifs de Fonds de placement immobilier First Capital

Le 16 avril 2026, la Fiducie a annoncé avoir conclu une entente avec Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital ») et KingSett Capital, pour le compte de ses investisseurs (collectivement « KingSett ») aux termes de laquelle KingSett et la Fiducie feront l'acquisition de First Capital dans le cadre d'une transaction en parts et en trésorerie évaluée à environ 9,4 milliards de dollars, y compris la reprise de certaines dettes (la « transaction »).

À la clôture de la transaction, la Fiducie fera l'acquisition d'actifs de commerce de détail de grande qualité de First Capital d'une valeur d'environ 5,0 milliards de dollars, et KingSett fera l'acquisition d'actifs de First Capital d'une valeur d'environ 4,4 milliards de dollars ainsi que de toutes les parts émises et en circulation de First Capital.

Propriétés de Choix compte financier l'acquisition comme suit :

- émission d'environ 68,6 millions de parts de fiducie aux porteurs de parts de First Capital;
- émission de parts échangeables ou de parts de fiducie d'une valeur d'environ 0,6 milliard de dollars à GWL;
- prise en charge du solde de capital de 2,3 milliards de dollars des débentures non garanties de First Capital;
- prise en charge du solde de capital d'environ 0,4 milliard de dollars des emprunts hypothécaires garantis par les actifs acquis, le reste de la transaction étant financé par l'émission de nouveaux titres d'emprunt.

La transaction, dont la clôture devrait avoir lieu au deuxième semestre de 2026, est assujettie à l'approbation des porteurs de parts de First Capital ainsi qu'à l'approbation d'organismes réglementaires et aux autres approbations et conditions de clôture habituelles.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Sources de liquidité et structure du capital

Propriétés de Choix entend financer ses activités courantes et sa croissance future principalement au moyen i) de la trésorerie existante, ii) des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation, iii) du financement à court terme par le truchement d'une facilité de crédit engagée, iv) de l'émission de débentures non garanties et de titres de capitaux propres (y compris les parts échangeables), sous réserve de la conjoncture du marché, et v) d'emprunts hypothécaires garantis. Étant donné l'accès raisonnable aux marchés financiers dont elle dispose, Propriétés de Choix n'entrevoit pas de difficulté à obtenir du financement pour s'acquitter de ses obligations financières à court terme et à long terme, y compris ses engagements en matière de dépenses d'investissement²⁾.

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ¹⁾	121 878 \$	129 999 \$	(8 121) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 470 000	1 500 000	(30 000)
Liquidités	1 591 878 \$	1 629 999 \$	(38 121) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	13 990 000 \$	13 820 000 \$	170 000 \$

Prospectus préalable de base

Le 20 juin 2025, Propriétés de Choix a renouvelé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

4.2 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	71 180 \$	63 388 \$	7 792 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	126 052	139 361	(13 309)
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement	(111 763)	25 769	(137 532)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement	(50 710)	(123 462)	72 752
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	34 759 \$	105 056 \$	(70 297) \$

Trimestre

Au cours du trimestre, la trésorerie a surtout été générée par les activités d'exploitation et les prélèvements nets sur la facilité de crédit, compensés en partie par les avances nettes sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir, les distributions en trésorerie versées sur les parts de fiducie, les acquisitions, les dépenses d'investissement et les remboursements d'emprunts hypothécaires.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sont utilisées en partie pour financer les activités courantes et les dépenses d'investissement liées aux immeubles et à la location²⁾.

4.3 Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE »)

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ exclut la majorité des fluctuations à court terme des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, comme les versements d'impôts fonciers et le calendrier des versements semestriels sur les débetures, bien qu'il existe certaines fluctuations d'un trimestre à l'autre des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ permet aussi d'ajuster les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux besoins de fonds de roulement associés aux dépenses d'investissement liées à l'exploitation qui maintiennent la capacité de production des immeubles de placement, ce qui augmente la volatilité des valeurs en raison du caractère saisonnier des projets d'immobilisations. La direction recourt à cette mesure non conforme aux PCGR pour évaluer les flux de trésorerie pouvant être distribués. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.4, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

Le tableau qui suit présente un sommaire des mesures liées aux montants ajustés des FTLAE¹⁾ :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	180 706 \$	176 180 \$	4 526 \$
Distributions en trésorerie déclarées	139 937	138 121	1 816
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	40 769 \$	38 059 \$	2 710 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	77,4 %	78,4 %	(1,0) %

Trimestre

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ a augmenté pour le trimestre considéré comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net et des variations favorables du fonds de roulement hors trésorerie, en partie contrées par la hausse des dépenses de location et d'entretien et la baisse du revenu de placement par suite de la diminution de la distribution d'Allied. Le montant ajusté des FTLAE peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.

4.4 Analyse de l'excédent (insuffisance) au titre des distributions

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire de l'excédent ou de l'insuffisance de certaines mesures conformes et non conformes aux PCGR par rapport au montant des distributions en trésorerie déclarées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	126 052 \$	139 361 \$	(13 309) \$
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	(139 937)	(138 121)	(1 816)
(Insuffisance) excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(13 885) \$	1 240 \$	(15 125) \$

L'insuffisance des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées de Propriétés de Choix présentée pour le trimestre clos le 31 mars 2026 s'explique avant tout par le calendrier des versements semestriels d'intérêts sur les débetures non garanties de premier rang et les fluctuations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement. De l'avis de la direction, l'insuffisance pour le trimestre clos le 31 mars 2026 ne se traduira pas par un rendement économique du capital pour l'exercice 2026².

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	180 706 \$	176 180 \$	4 526 \$
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	(139 937)	(138 121)	(1 816)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	40 769 \$	38 059 \$	2 710 \$

Le montant ajusté des FTLAE peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Ajouter : distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	76 519	75 529	990
Perte nette attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	(10 675)	(20 704)	10 029
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	(139 937)	(138 121)	(1 816)
Insuffisance de la perte nette attribuable aux porteurs de parts diminuée des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(150 612) \$	(158 825) \$	8 213 \$

La direction prévoit que, dans un avenir prévisible, les distributions déclarées continueront de varier par rapport à la perte nette étant donné que cette mesure conforme aux PCGR rend compte des ajustements de la juste valeur et d'autres éléments hors trésorerie².

4.5 Composantes du total de la dette ajustée

La structure de la dette de Propriétés de Choix se présente comme suit :

Au 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	5 306 \$	190 403 \$	1,0	3,89 %
Facilité de crédit	30 000	30 000	4,1	3,64 %
Déduire : frais de placement de titres d'emprunt	(1 731)	(1 731)		
Ajouter : conversion des emprunts libellés en dollars américains	293	293		
Emprunts à taux variables	33 868	218 965	1,4	3,86 %
Débiteures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	5,6	4,31 %
Emprunts hypothécaires	1 152 373	1 781 019	8,6	4,19 %
Déduire : frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(19 290)	(26 070)		
Emprunts à taux fixes	6 783 083	7 404 949	6,3	4,28 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 816 951 \$	7 623 914 \$		

i) La comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction (à taux variable)	5 306 \$	185 385 \$	1,3	3,97 %
Débiteures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	5,8	4,31 %
Emprunts hypothécaires	1 169 939	1 801 700	8,7	4,18 %
Déduire : frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 285)	(27 241)		
Total de la dette ajustée, montant net	6 799 654	7 424 459	6,5	4,28 %
Emprunts à la construction (à taux variable)	6 804 960 \$	7 609 844 \$		

i) La comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

ii) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis au titre de la facilité de crédit étaient pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2025.

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels et immeubles à usage mixte et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 31 mars 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur les emprunts à la construction s'élevait à 277 681 \$, dont une tranche de 272 156 \$ se rapportait à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 277 681 \$ et 272 156 \$ au 31 décembre 2025). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2026 et en 2027.

Au 31 mars 2026, un montant de 190 403 \$ avait été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 185 097 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 3,89 % et à 1,0 an (respectivement 3,97 % et 1,3 an au 31 décembre 2025).

Facilité de crédit

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ consentie par un consortium de prêteurs, qui vient à échéance le 21 mai 2030.

En vertu de la facilité de crédit, la Fiducie peut prélever des montants portant intérêt à taux variables, en dollars canadiens ou en dollars américains. Les emprunts libellés en dollars canadiens portent intérêt au taux préférentiel des banques canadiennes majoré de 0,20 % ou au taux moyen des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 1,20 % et d'un ajustement au taux CORRA composé quotidiennement d'environ 0,30 %, tandis que les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,30 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS ou par S&P, de notes de crédit de respectivement « BBB (élevé) » et « BBB+ » pour Propriétés de Choix. Parallèlement à tout prélèvement libellé en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 mars 2026, la Fiducie affichait des emprunts libellés en dollars américains de 21 855 \$, ce qui correspond à 30 000 \$ CA (néant au 31 décembre 2025), et n'avait aucun emprunt libellé en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2025). Parallèlement aux prélèvements, la totalité des emprunts libellés en dollars américains a été convertie en dollars canadiens. Au 31 mars 2026, le solde de la facilité de crédit a été réévalué à 30 293 \$ CA. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé.

La facilité de crédit est assortie de certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 mars 2026, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 :

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variable
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	5 306 \$	180 079 \$	185 385 \$
Émissions et avances	30 000	—	5 018	35 018
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	293	—	—	293
Solde de capital impayé à la clôture de la période	30 293 \$	5 306 \$	185 097 \$	220 696 \$

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts à la construction contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 :

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixe
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 650 000 \$	1 169 939 \$	631 761 \$	7 451 700 \$
Remboursements	—	(17 566)	(3 115)	(20 681)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 650 000 \$	1 152 373 \$	628 646 \$	7 431 019 \$

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts hypothécaires contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

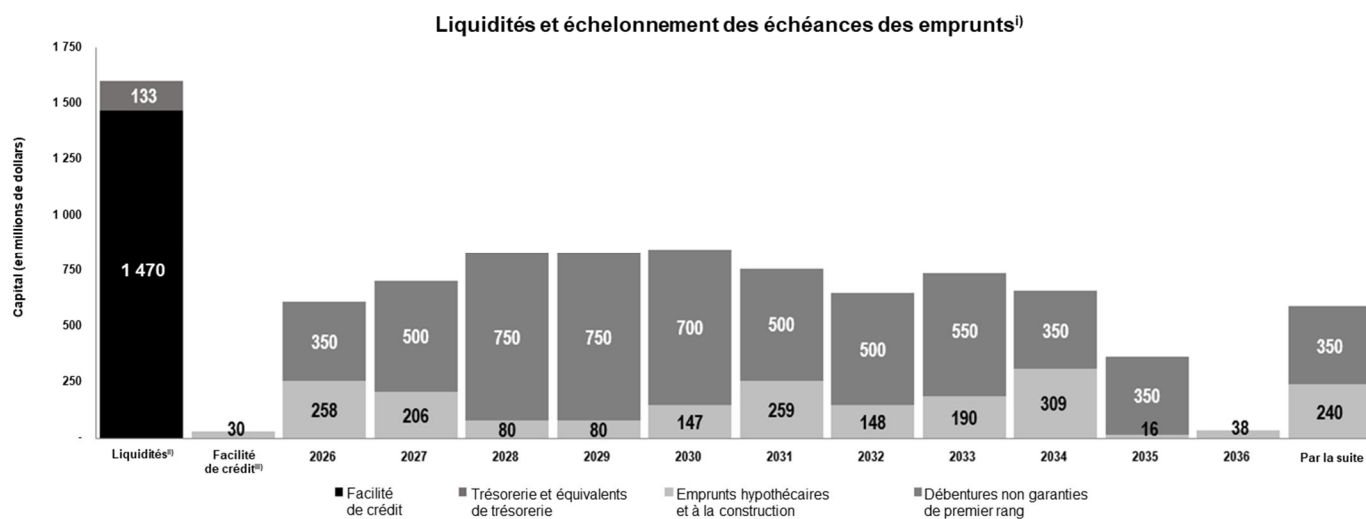
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

Le calendrier des remboursements de capital sur le total de la dette à long terme, selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR, par échéance, se présente comme suit :

Au 31 mars 2026 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR				Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total
Reste de 2026	— \$	350 000 \$	137 685 \$	5 306 \$	16 312 \$	98 454 \$	607 757 \$
2027	—	500 000	95 109	—	24 555	86 643	706 307
2028	—	750 000	49 819	—	29 812	—	829 631
2029	—	750 000	40 205	—	40 089	—	830 294
2030	30 293	700 000	133 498	—	13 194	—	876 985
Par la suite	—	2 600 000	696 057	—	504 684	—	3 800 741
Total de l'encours de la dette ajustée	30 293 \$	5 650 000 \$	1 152 373 \$	5 306 \$	628 646 \$	185 097 \$	7 651 715 \$

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Dans le but de réduire le risque de refinancement, Propriétés de Choix tente d'échelonner les échéances des dettes et les obligations à venir au titre du financement afin de s'assurer de ne pas avoir d'échéances ou de besoins de financement importants au cours d'une même année.



- i) Présentés selon une base proportionnelle¹⁾.
- ii) Comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
- iii) La facilité de crédit viendra à échéance le 21 mai 2030.

4.6 Situation financière

Les débetures non garanties de premier rang et la facilité de crédit de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives de nature financière et non financière qui comprennent le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière par la direction pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec l'ensemble de ces clauses restrictives au 31 mars 2026 et au 31 décembre 2025.

Le tableau qui suit démontre que la Fiducie se conforme aux ratios d'endettement et de couverture en ce qui a trait à ses débetures :

		Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs^{1), i)}	Limite : taux maximal de 60,0 % exclusion faire de la dette convertible	40,9 %	40,5 %
Ratio de couverture du service de la dette^{1), ii)}	Limite : au moins 1,5 x	3,0 x	2,9 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV^{1), i), ii), iv), v)}		7,0 x	7,0 x
Ratio de couverture des intérêts^{1), iii), iv)}		3,4 x	3,2 x

- i) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- ii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement de la perte nette au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.
- iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières », pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base proportionnelle¹⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.
- iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débetures non garanties de premier rang et à la facilité de crédit ne visent pas le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ ni le ratio de couverture des intérêts¹⁾. Ces mesures sont utilisées pour évaluer le levier financier et sont utiles pour établir la capacité de la Fiducie à respecter ses obligations financières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR ».
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 6,9 x au 31 mars 2026 et de 6,9 x au 31 décembre 2025.

4.7 Notations de crédit

Les titres d'emprunt de Propriétés de Choix sont notés par deux agences de notation indépendantes, soit DBRS et S&P.

Le 15 mai 2025, S&P a confirmé la note de Propriétés de Choix pour l'établir à BBB+ avec une perspective stable. Le 16 avril 2026, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé), avec une tendance positive. Une note de crédit équivalente ou supérieure à BBB- correspond à une notation élevée de solvabilité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 31 mars 2026 :

Notes de crédit (normes canadiennes)	DBRS		S&P	
	Note de crédit	Tendance	Note de crédit	Perspective
Note de l'émetteur	BBB (élevé)	Positive	BBB+	Stable
Débetures non garanties de premier rang	BBB (élevé)	Positive	BBB+	s. o.

4.8 Capitaux propres sous forme de parts

Les capitaux propres sous forme de parts, aux fins du présent rapport de gestion, comprennent à la fois les parts et les parts échangeables, qui sont des équivalents économiques de parts et sur lesquelles des distributions équivalentes sont versées. Le tableau qui suit présente l'historique des capitaux propres sous forme de parts de Propriétés de Choix :

	Trimestre clos le 31 mars 2026	Exercice clos le 31 décembre 2025
Parts à l'ouverture de la période	328 024 272	327 923 972
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	—	424 398
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	—	(324 098)
Parts à la clôture de la période	328 024 272	328 024 272
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	395 786 525
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 810 797	723 810 797

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

À l'occasion, Propriétés de Choix peut racheter des parts conformément aux règles prescrites dans les politiques réglementaires ou d'une bourse de valeurs applicables. Le 19 novembre 2025, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 436 700 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2025 au 20 novembre 2026 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et du régime de parts différées des fiduciaires, et attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts. En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités afin de régler une obligation aux termes du régime de parts différées des fiduciaires.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Total des distributions déclarées	139 937 \$	138 121 \$	1 816 \$

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu, et prévoit distribuer le montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer l'impôt de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*ⁱ⁾. En conséquence, aucune provision pour impôt sur le revenu exigible n'est nécessaire, à l'exception des montants engagés pour les filiales canadiennes de la Fiducie. Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimes.

Le 18 février 2026, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,78 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,77 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse est entrée en vigueur pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2026.

Aux fins du calcul des distributions qui seront versées aux porteurs de parts, le Conseil de Propriétés de Choix prend en considération un certain nombre de facteurs, dont les dispositions de sa déclaration de fiducie, l'environnement macroéconomique et la conjoncture du secteur, la situation financière globale de la Fiducie, les besoins futurs en capitaux, les clauses restrictives liées à la dette et le bénéfice imposable. Conformément à la politique en matière de distributions de Propriétés de Choix, la direction et le Conseil examinent régulièrement le taux des distributions de Propriétés de Choix afin d'évaluer la stabilité des distributions en trésorerie et hors trésorerie.

i) Propriétés de Choix est une « fiducie de fonds commun de placement » et une « fiducie de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*.

4.9 Valeur liquidative

La valeur liquidative¹⁾ est une mesure de remplacement des capitaux propres et elle comprend l'avoir des porteurs de parts et la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie. Aux termes des PCGR, les parts échangeables sont considérées comme des titres de créance. Les parts échangeables n'ont pas à être remboursées et le porteur de ces parts a le droit de les convertir en parts; par conséquent, la direction considère qu'elles sont équivalentes à des capitaux propres.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025	Variation
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 434 568 \$	4 584 809 \$	(150 241) \$
Parts échangeables	6 079 281	5 861 598	217 683
Valeur liquidative¹⁾	10 513 849 \$	10 446 407 \$	67 442 \$
Valeur liquidative¹⁾ par part	14,53 \$	14,43 \$	0,10 \$
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de l'exercice	723 810 797	723 810 797	—

Trimestre

La valeur liquidative¹⁾ a augmenté de 67,4 millions de dollars, ou 0,10 \$ par part, au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, en raison surtout des apports nets des FPAE de 196,0 millions de dollars et d'un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 66,4 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾, facteurs contrebalancés en partie par des distributions de 139,9 millions de dollars et la perte liée à la juste valeur des titres immobiliers de 49,5 millions de dollars du fait de la variation du prix des parts d'Allied.

4.10 Instruments financiers

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie. Au 31 mars 2026, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2025).

L'incidence des instruments de couverture sur les bilans consolidés se présentait comme suit :

(en milliers de dollars)	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre septembre 2026 et juin 2030	62 241 \$	4 263 \$	4 319 \$
Swap de devises	Avril 2026	30 000	293	—
Total des actifs dérivés		92 241 \$	4 556 \$	4 319 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	1 ^{er} mars 2030	73 440 \$	1 334 \$	1 761 \$
Total des passifs dérivés		73 440 \$	1 334 \$	1 761 \$

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 371 \$ (une perte latente liée à la juste valeur de 2 050 \$ au 31 mars 2025).

4.11 Arrangements hors bilan

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. La Fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 103 181 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 31 mars 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 27 125 \$ (29 918 \$ au 31 décembre 2025).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net				
Produits locatifs	361 192 \$	346 912 \$	14 280 \$	4,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(105 095)	(101 063)	(4 032)	4,0 %
	256 097	245 849	10 248	4,2 %
Autres produits et charges				
Produits d'intérêts	11 009	11 661	(652)	(5,6) %
Revenu de placement ⁱ⁾	2 126	5 315	(3 189)	(60,0) %
Produits de commissions	1 167	2 470	(1 303)	(52,8) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(150 063)	(146 189)	(3 874)	2,6 %
Charges générales et administratives	(16 058)	(14 737)	(1 321)	9,0 %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 765)	16 155	(18 920)	(117,1) %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(296)	(18)	(278)	1 544,4 %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(217 683)	(237 472)	19 789	(8,3) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	79 003	29 958	49 045	163,7 %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(49 480)	(8 974)	(40 506)	451,4 %
Perte avant impôt sur le résultat	(87 193)	(96 232)	9 039	(9,4) %
Charge d'impôt sur le résultat	(1)	(1)	—	— %
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$	(9,4) %

i) Le revenu de placement comprend les distributions provenant de la participation de la Fiducie dans Allied.

Les ajustements de la juste valeur peuvent varier fortement d'une période à l'autre, car ils sont tributaires de facteurs liés au marché comme le prix des parts de la Fiducie et des parts négociées en bourse d'Allied et les taux de capitalisation du marché. Ces facteurs liés au marché peuvent avoir une incidence importante sur le bénéfice net de la Fiducie.

Trimestre

La Fiducie a déclaré une perte nette de 87,2 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à une perte nette de 96,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent.

L'écart est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation favorable de 49,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et une variation favorable de 19,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la variation du prix des parts de la Fiducie, compensées en partie par une variation défavorable de 40,5 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied découlant d'une variation du prix des parts d'Allied et par une diminution de 18,9 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant d'une variation défavorable de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement connexe.

Produits locatifs et charges d'exploitation liées aux immeubles

Les produits locatifs comprennent principalement les loyers de base, y compris les loyers comptabilisés sur une base linéaire, et les recouvrements d'impôts fonciers, de frais d'assurance, de charges d'exploitation et de dépenses d'investissement admissibles auprès des locataires. Les actifs récemment acquis ou construits ont une incidence considérable sur la croissance des produits locatifs.

Les charges d'exploitation liées aux immeubles comprennent principalement les charges au titre de l'administration et de l'entretien des immeubles pour le compte des locataires, notamment les impôts fonciers et les frais d'assurance, qui sont recouvrables aux termes des baux conclus avec la plupart des locataires. Les charges d'exploitation non recouvrables ne confèrent pas d'avantage direct aux locataires et comprennent des frais de gestion d'immeubles payés par la Fiducie à l'égard d'immeubles gérés par ses partenaires.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Produits locatifs	361 192 \$	346 912 \$	14 280 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(105 095)	(101 063)	(4 032)
Résultat d'exploitation net	256 097 \$	245 849 \$	10 248 \$

Trimestre

L'augmentation du résultat d'exploitation net pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique en grande partie par la hausse des produits locatifs découlant des nouvelles locations, de l'augmentation des loyers lors des renouvellements et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement au sein des portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. L'augmentation est également attribuable à l'apport au résultat d'exploitation net des acquisitions nettes et des projets d'aménagement menés à terme au cours des douze derniers mois ainsi qu'à la hausse des produits tirés de la cession de baux. L'augmentation a été en partie contrebalancée par un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé dans le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels à l'exercice précédent.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts	6 589 \$	6 073 \$	516 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	3 308	3 014	294
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	604	1 405	(801)
Autres produits d'intérêts	508	1 169	(661)
Produits d'intérêts	11 009 \$	11 661 \$	(652) \$

Trimestre

Les produits d'intérêts ont diminué pour le trimestre en regard de la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui traduit essentiellement les variations de la juste valeur des actifs immobiliers financiers et la diminution des produits d'intérêts sur la trésorerie excédentaire, en partie contrebalancées par l'augmentation des produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances et les actifs immobiliers financiers.

Produits de commissions

Les frais imputés à des tiers comprennent les frais de gestion liés aux biens immobiliers, les honoraires de location, les frais de gestion de projets, et les frais de gestion liés à l'aménagement des biens immobiliers détenus conjointement, lesquels servent de complément aux flux de trésorerie en vue d'accroître les rendements tirés des biens immobiliers détenus conjointement. Les produits de commissions provenant de tiers fluctuent en fonction des changements qui surviennent au sein du portefeuille de même que du moment où sont effectuées les transactions locatives et les activités liées aux projets et à l'aménagement. En outre, Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains actifs conjointement et entièrement détenus assortis de baux de tiers, des services de gestion de l'aménagement en ce qui a trait à certains actifs conjointement détenus et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »).

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	361 \$	111 \$	250 \$
Frais imputés à des tiers	806	2 359	(1 553)
Produits de commissions	1 167 \$	2 470 \$	(1 303) \$

Trimestre

Les produits de commissions ont diminué pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, essentiellement du fait de commissions comptabilisées à l'exercice précédent dans la foulée de la résiliation d'une entente avec un partenaire d'aménagement.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	60 182 \$	55 902 \$	4 280 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	11 896	13 486	(1 590)
Intérêts sur la facilité de crédit	908	1 174	(266)
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	9	10	(1)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	74	135	(61)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 144	1 062	82
Intérêts inscrits à l'actif ⁱ⁾	(669)	(1 109)	440
	73 544	70 660	2 884
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	76 519	75 529	990
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 063 \$	146 189 \$	3 874 \$

i) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,28 % pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (4,23 % au 31 mars 2025).

ii) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre

L'augmentation des charges d'intérêts nettes et autres charges financières pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par les nouvelles émissions de titres d'emprunt des douze derniers mois assortis de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivant à échéance, et par l'accroissement du solde moyen de la dette.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	17 110 \$	17 168 \$	(58) \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	926	748	178
Honoraires	1 081	1 258	(177)
Coûts liés aux technologies de l'information	3 013	2 184	829
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	1 284	1 247	37
Amortissement d'autres actifs	293	316	(23)
Frais de bureau	620	373	247
Autres	660	475	185
	24 987	23 769	1 218
Déduire :			
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 034)	(3 367)	333
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 895)	(5 665)	(230)
Charges générales et administratives	16 058 \$	14 737 \$	1 321 \$

i) La convention de services est décrite à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées ».

Trimestre

Les charges générales et administratives ont augmenté pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des dépenses liées aux technologies de l'information et des frais de bureau connexes et d'autres différences temporaires.

6. ACTIVITÉS DE LOCATION

Les activités de location de Propriétés de Choix sont orientées vers la création de valeur en misant sur :

- l'exploitation de biens immobiliers et la prestation de services de qualité supérieure aux locataires;
- la gestion de biens immobiliers de façon à maintenir des taux d'occupation élevés;
- l'accroissement des taux de location lorsque les conditions du marché le permettent;
- l'ajout de locataires exerçant des activités complémentaires à celles des immeubles de commerce de détail dont les locataires piliers sont des magasins d'alimentation et des pharmacies Loblaw.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le trimestre clos le 31 mars 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾				Immeubles industriels ⁱⁱ⁾				Immeubles à usage mixte et résidentiels ⁱⁱⁱ⁾			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}
31 décembre 2025	44 455	43 552	98,0 %	17,51 \$	22 205	21 943	98,8 %	10,40 \$	1 075	1 007	93,7 %	67 735	66 502	98,2 %	15,31 \$
Nouvelles locations	—	97		25,03 \$	—	24		13,56 \$	—	2		—	123		22,76 \$
Locations nettes arrivées à échéance ^{v)}	—	(116)		20,01 \$	—	(79)		14,62 \$	—	(2)		—	(197)		17,81 \$
Absorption	—	(19)			—	(55)			—	—		—	(74)		
Variations au sein du portefeuille ^{vi)}	64	62			(9)	(9)			—	1		55	54		
31 mars 2026	44 519	43 595	97,9 %	17,54 \$	22 196	21 879	98,6 %	10,43 \$	1 075	1 008	93,8 %	67 790	66 482	98,1 %	15,35 \$
Renouvellements		364		22,40 \$		103		13,74 \$		—			467		20,49 \$
Écart des renouvellements à long terme ^{vii)}				17,2 %				46,2 %							21,8 %
Taux de conservation				75,8 %				56,6 %							70,3 %

- i) Comprennent 952 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (950 000 pieds carrés au 31 décembre 2025).
- ii) Comprennent 2 405 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (2 405 000 pieds carrés au 31 décembre 2025).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.
- v) Les locations nettes arrivées à échéance rendent compte des locations arrivées naturellement à échéance et qui n'ont pas été renouvelées, ainsi que les résiliations anticipées. Pour le premier trimestre de 2026, les locations nettes arrivées à échéance comprennent la résiliation anticipée de baux visant des locaux de 35 000 pieds carrés par suite de la faillite d'un locataire dans le secteur des immeubles de commerce de détail.
- vi) Les variations au sein du portefeuille représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.
- vii) L'écart des renouvellements à long terme est établi comme la différence entre le taux de location moyen du renouvellement et le taux de location à l'échéance. À titre comparatif, l'écart entre le taux de location pour la première année du renouvellement et le taux à l'échéance s'établissait à 17,5 % (immeubles de commerce de détail : 14,4 %, immeubles industriels : 34,2 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation est resté stable à 98,1 % au 31 mars 2026, contre 98,2 % au 31 décembre 2025.

Le taux d'occupation a légèrement diminué dans le secteur des immeubles de commerce de détail en raison surtout d'une absorption négative d'environ 19 000 pieds carrés principalement dans les portefeuilles du Québec et des provinces de l'Atlantique. La baisse du taux de conservation découle de la libération de locaux de 116 000 pieds carrés au cours de la période, dont une tranche d'environ 50 % a été louée aux termes de nouveaux baux commençant en 2026.

Le taux d'occupation a diminué dans le secteur des immeubles industriels en raison d'une absorption négative de 55 000 pieds carrés, principalement dans le portefeuille de l'Alberta. La baisse du taux de conservation dans le secteur des immeubles industriels découle de l'arrivée à échéance d'un bail visant des locaux de 73 000 pieds carrés, dont le locataire avait besoin d'un espace beaucoup plus grand.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 59,3 % du total de sa SLB (59,4 % au 31 décembre 2025).

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2026				Au 31 décembre 2025			
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)
Bannières appartenant à Loblaw ⁱⁱ⁾	40,2	40,2	100,0 %	5,9	40,2	40,2	100,0 %	6,1
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,6	26,3	95,3 %	5,9	27,5	26,3	95,6 %	6,0
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	67,8	66,5	98,1 %	5,9	67,7	66,5	98,2 %	6,0

i) Durée moyenne pondérée des baux.

ii) Les bannières appartenant à Loblaw comprennent une SLB de 1,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (1,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2025).

iii) Les locataires indépendants comprennent une SLB de 1,5 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (1,5 million de pieds carrés au 31 décembre 2025).

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 31 mars 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	213	—	213	0,3 %	3 710 \$	17,42 \$
Reste de 2026	1 465	107	1 572	2,3 %	22 322	14,20
2027	3 135	3 909	7 044	10,4 %	111 084	15,77
2028	3 353	4 845	8 198	12,1 %	130 512	15,92
2029	2 811	6 989	9 800	14,5 %	152 586	15,57
2030	3 828	6 996	10 824	16,0 %	170 370	15,74
2031	1 712	6 750	8 462	12,5 %	144 785	17,11
2032 et par la suite	8 234	8 778	17 012	25,0 %	301 112	17,70
SLB occupée	24 751	38 374	63 125	93,1 %	1 036 481	16,42
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱ⁾	1 505	1 852	3 357	5,0 %	51 453	15,33
SLB inoccupée	1 308	—	1 308	1,9 %	—	—
Total	27 564	40 226	67 790	100,0 %	1 087 934 \$	16,36 \$

i) Correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

Propriétés de Choix considère son portefeuille d'immeubles de commerce de détail comme la fondation lui permettant de maintenir la stabilité et la croissance des flux de trésorerie. Ces immeubles sont principalement loués à des magasins d'alimentation, à des pharmacies et à d'autres détaillants de biens de première nécessité. De plus, la Fiducie compte 175 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (175 au 31 décembre 2025), qui ont été exclus des tableaux du taux d'occupation présentés. La stabilité de ce portefeuille repose sur le maintien d'une relation stratégique et la conclusion de baux à long terme avec Loblaw.

Au 31 mars 2026, les 15 principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie comptaient pour environ 57,1 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 76,2 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les baux.

Locataires des immeubles de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	64,7 %	30 958
2. Canadian Tire	1,7 %	833
3. TJX Companies	1,6 %	687
4. Dollarama	1,6 %	596
5. Goodlife	1,3 %	509
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	185
7. TD Canada Trust	0,7 %	125
8. Walmart	0,6 %	544
9. Sobeys	0,6 %	245
10. Staples / Bureau en gros	0,6 %	272
11. Meubles Léon	0,5 %	202
12. Société de Recettes Illimitées	0,4 %	102
13. Restaurant Brands International	0,4 %	95
14. Pet Valu	0,4 %	114
15. LA Fitness	0,4 %	115
Total	76,2 %	35 582

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 31 mars 2026 :

Catégorie de commerce de détail ⁱ⁾	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
Épicerie et pharmacies	68,0 %	32 427
Commerces essentiels	15,4 %	4 619
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,4 %	2 399
Mise en forme et services aux particuliers	3,5 %	1 200
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,6 %	1 167
Restaurants plein service	2,6 %	614
Autres	2,5 %	1 169
Total	100,0 %	43 595

i) Au cours du quatrième trimestre de 2025, la Fiducie a reclassé certains locataires de la catégorie Mise en forme et services aux particuliers dans les catégories Commerces essentiels, Détaillants spécialisés et à bas prix, et Autres.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Propriétés de Choix en date du 31 mars 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	213	—	213	0,5 %	3 710 \$	17,42 \$
Reste de 2026 ⁱ⁾	764	107	871	2,0 %	15 251	17,51
2027	1 756	3 909	5 665	12,7 %	97 381	17,19
2028	1 591	4 059	5 650	12,7 %	101 361	17,94
2029	1 421	6 319	7 740	17,4 %	127 633	16,49
2030	1 392	6 393	7 785	17,5 %	133 746	17,18
2031	1 524	4 999	6 523	14,7 %	123 480	18,93
2032 et par la suite	3 024	5 172	8 196	18,3 %	178 099	21,73
SLB occupée	11 685	30 958	42 643	95,8 %	780 661	18,31
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	952	—	952	2,1 %	12 382	13,01
SLB inoccupée	924	—	924	2,1 %	—	—
Total	13 561	30 958	44 519	100,0 %	793 043 \$	18,19 \$

- i) La SLB de 871 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2026 se trouve sur les marchés suivants : 4,4 % dans la région du Grand Vancouver, 7,3 % à Calgary, 2,7 % à Edmonton, 30,3 % dans la région du Grand Toronto, 4,4 % à Ottawa, 3,0 % dans la région du Grand Montréal et 47,9 % sur d'autres marchés.
- ii) Correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Profil des locataires des immeubles industriels

Le portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix est axé sur de grandes installations construites aux fins de la distribution pour Loblaw et sur des actifs industriels génériques de grande qualité pouvant s'adapter facilement aux différents besoins d'un large éventail de locataires. Le terme « générique » désigne des produits qui sont susceptibles de plaire à une vaste gamme d'utilisateurs potentiels de sorte que les délais de location ou de renouvellement sont réduits.

Les 15 principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 mars 2026 comptaient pour environ 15,2 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 68,7 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les baux.

Locataires des immeubles industriels		Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)
1.	Loblaw	34,8 %	8 541
2.	Amazon	4,5 %	1 020
3.	Canada Cartage	4,3 %	741
4.	TEN Canada Ltd.	4,0 %	293
5.	Wonderbrands Inc.	3,4 %	1 050
6.	Pet Valu	3,2 %	353
7.	NFI IPD	2,4 %	354
8.	Uline Canada Corporation	2,0 %	635
9.	Kimberly-Clark	1,8 %	514
10.	Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	1,8 %	424
11.	Canadian Tire	1,6 %	486
12.	Ecco Heating Products	1,4 %	374
13.	Chep Canada Corporation	1,4 %	198
14.	Kuehne + Nagel Ltée	1,3 %	297
15.	Wolseley Canada Inc.	0,8 %	122
Total		68,7 %	15 402

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 mars 2026 :

Type de bâtiment / Usage	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés) ⁱ⁾	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centres de distribution	53,4 %	11 594	11 307	97,5 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	34,8 %	8 541	8 541	100,0 %
Entrepôts ⁱⁱ⁾	11,8 %	2 061	2 031	98,5 %
Total	100,0 %	22 196	21 879	98,6 %

i) Comprend 1 852 000 pieds carrés au centre de distribution de Large Bay-Loblaw et 553 000 pieds carrés aux centres de distribution représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

ii) Les entrepôts comprennent certains petits entrepôts.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix en date du 31 mars 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Reste de 2026 ⁱ⁾	657	—	657	3,0 %	6 058	9,22
2027	1 333	—	1 333	6,0 %	12 370	9,28
2028	1 746	772	2 518	11,3 %	28 277	11,23
2029	1 354	670	2 024	9,1 %	23 802	11,76
2030	2 423	596	3 019	13,6 %	35 836	11,87
2031	149	1 267	1 416	6,4 %	12 220	8,63
2032 et par la suite	5 123	3 384	8 507	38,4 %	110 336	12,97
SLB occupée ⁱⁱ⁾	12 785	6 689	19 474	87,8 %	228 899	11,75
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	553	1 852	2 405	10,8 %	39 070	16,25
SLB inoccupée	317	—	317	1,4 %	—	—
Total	13 655	8 541	22 196	100,0 %	267 969 \$	12,25 \$

- i) La SLB de 657 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2026 se trouve sur les marchés suivants : 35,7 % à Calgary, 36,7 % à Edmonton, 17,5 % dans la région du Grand Toronto et 10,1 % sur d'autres marchés.
- ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 14,56 \$ dans la région du Grand Vancouver, 8,74 \$ à Calgary, 9,45 \$ à Edmonton, 11,20 \$ dans la région du Grand Toronto, 10,41 \$ dans la région du Grand Montréal et 8,79 \$ dans d'autres marchés.
- iii) Correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels, et immeubles à usage mixte et résidentiels. La direction évalue et calcule la performance de la Fiducie en fonction du résultat d'exploitation net, lequel est présenté dans le tableau qui suit par secteur selon la quote-part¹⁾ des produits et des charges connexes de ces immeubles, les autres éléments du résultat net étant évalués sur une base consolidée conformément aux PCGR.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette présentée selon une base proportionnelle¹⁾ à la perte nette établie selon les PCGR pour le trimestre clos le 31 mars 2026 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Ajustement selon les PCGR ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	289 598 \$	81 057 \$	17 139 \$	387 794 \$	(27 424) \$	360 370 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(87 717)	(20 627)	(6 365)	(114 709)	9 614	(105 095)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	201 881	60 430	10 774	273 085	(17 810)	255 275
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 415)	4 882	202	2 669	(3 773)	(1 104)
Paiements pour cession de bail reçus	2 027	—	—	2 027	(101)	1 926
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable¹⁾	201 493	65 312	10 976	277 781	(21 684)	256 097
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				6 525	4 484	11 009
Revenu de placement				2 126	—	2 126
Produits de commissions				1 167	—	1 167
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(157 453)	7 390	(150 063)
Charges générales et administratives				(16 058)	—	(16 058)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	(2 765)	(2 765)
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(296)	—	(296)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(217 683)	—	(217 683)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				66 428	12 575	79 003
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(49 480)	—	(49 480)
Perte avant impôt sur le résultat				(87 193)	—	(87 193)
Charge d'impôt sur le résultat				(1)	—	(1)
Perte nette				(87 194) \$	— \$	(87 194) \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

7.2 Sommaire du résultat d'exploitation net¹⁾

Le REN¹⁾ est une mesure supplémentaire de la performance sur le plan de l'exploitation couramment utilisée dans le domaine de l'immobilier. Il n'existe aucune définition du REN¹⁾ selon les normes du secteur. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.1, « Résultat d'exploitation net », du présent rapport de gestion pour obtenir une définition du REN¹⁾ et son rapprochement à la perte nette établie selon les PCGR.

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 15 mois close le 31 mars 2026 et qui n'avaient pas subi de variations du résultat en raison d'acquisitions, de sorties, de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, d'activités de densification, de travaux d'agrandissement, de démolitions ou de transferts (collectivement, les « transactions »). Le REN attribuable à des transactions pour la période est présenté séparément des résultats financiers des actifs comparables.

Le tableau qui suit présente un sommaire du REN¹⁾ de Propriétés de Choix, calculé selon une base proportionnelle¹⁾ afin de rendre compte des participations de la Fiducie dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers comme s'ils étaient détenus directement, pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 :

Sommaire – Selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	365 323 \$	350 715 \$	14 608 \$	4,2 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 737)	(369)	(1 368)	s. o.
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(109 802)	(102 782)	(7 020)	6,8 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	253 784	247 564	6 220	2,5 %
Recouvrement au titre des créances douteuses	11	53	(42)	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	253 795	247 617	6 178	2,5 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	21 203	15 621	5 582	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	756	(169)	925	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	21 959	15 452	6 507	
Paiements pour cession de bail reçus	2 027	84	1 943	
REN total, selon le référentiel comptable	277 781 \$	263 153 \$	14 628 \$	5,6 %

Sommaire – Selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	365 323 \$	350 715 \$	14 608 \$	4,2 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(109 802)	(102 782)	(7 020)	6,8 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	255 521	247 933	7 588	3,1 %
Recouvrement au titre des créances douteuses	11	53	(42)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	255 532	247 986	7 546	3,0 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	16 797	14 253	2 544	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	756	(169)	925	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	17 553	14 084	3 469	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$	4,2 %

Trimestre

L'augmentation de 3,0 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre reflète en grande partie la hausse des produits attribuable aux nouvelles locations, aux loyers plus élevés lors des renouvellements et aux majorations de loyer contractuelles, en particulier dans les portefeuilles d'immeubles industriels et d'immeubles de commerce de détail.

La comptabilisation d'un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé à l'exercice précédent dans le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels a eu une incidence sur la progression du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie. Si l'on exclut le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels, la progression du REN des actifs comparables s'est établie à 3,8 %.

L'augmentation du REN lié aux transactions pour le trimestre découle principalement de l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement, contrebalancé en partie par le manque à gagner sur le bénéfice attribuable aux sorties.

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	280 348 \$	270 378 \$	9 970 \$	3,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(85 406)	(81 657)	(3 749)	4,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	194 942	188 721	6 221	3,3 %
Recouvrement au titre des créances douteuses	39	243	(204)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	194 981	188 964	6 017	3,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	6 873	7 449	(576)	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	27	(53)	80	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	6 900	7 396	(496)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	201 881 \$	196 360 \$	5 521 \$	

Trimestre

L'augmentation de 3,2 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles de commerce de détail, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations et aux majorations de loyer contractuelles.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre est principalement attribuable au manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties, en partie contrebalancé par l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement.

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	71 196 \$	66 622 \$	4 574 \$	6,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(18 908)	(17 245)	(1 663)	9,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	52 288	49 377	2 911	5,9 %
Recouvrement au titre des créances douteuses	—	(120)	120	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	52 288	49 257	3 031	6,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	8 145	3 928	4 217	
Charge au titre des créances douteuses	(3)	(4)	1	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 142	3 924	4 218	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	60 430 \$	53 181 \$	7 249 \$	

Trimestre

L'augmentation de 6,2 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux majorations de loyer contractuelles, aux loyers plus élevés lors des renouvellements et aux nouvelles locations.

L'augmentation du REN lié aux transactions dans le secteur des immeubles industriels pour le trimestre découle principalement de l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement, facteur contrebalancé en partie par le manque à gagner sur le bénéfice attribuable aux sorties effectuées.

Secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2026	2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	13 779 \$	13 715 \$	64 \$	0,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(5 488)	(3 880)	(1 608)	41,4 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	8 291	9 835	(1 544)	(15,7) %
Charge au titre des créances douteuses	(28)	(70)	42	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 263	9 765	(1 502)	(15,4) %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 779	2 876	(1 097)	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	732	(112)	844	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	2 511	2 764	(253)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	10 774 \$	12 529 \$	(1 755) \$	

Trimestre

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a diminué de 15,4 % pour le trimestre, en raison surtout de l'incidence de l'incitatif lié à l'impôt foncier de 1,4 million de dollars comptabilisé à l'exercice précédent.

7.3 Autres indicateurs de performance clés

Les FPAE⁽¹⁾ et le montant ajusté des FPAE⁽¹⁾ font partie des principaux indicateurs de performance clés de la Fiducie. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion pour obtenir des précisions sur la manière dont ces mesures sont définies, calculées et rapprochées aux mesures financières conformes aux PCGR et sur la raison pour laquelle la direction utilise ces mesures. Le tableau qui suit présente un sommaire des FPAE⁽¹⁾ et du montant ajusté des FPAE⁽¹⁾ pour les périodes closes aux dates indiquées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Fonds provenant des activités d'exploitation ⁽¹⁾	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$
FPAE ⁽¹⁾ par part – de base	0,271 \$	0,264 \$	0,007 \$
FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution	0,271 \$	0,264 \$	0,007 \$
Ratio de distribution des FPAE ⁽¹⁾ – après dilution	71,4 %	72,3 %	(0,9) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ⁽¹⁾	178 914 \$	180 265 \$	(1 351) \$
Montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ par part – de base	0,247 \$	0,249 \$	(0,002) \$
Montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution	0,247 \$	0,249 \$	(0,002) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ – après dilution	78,2 %	76,6 %	1,6 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,191 \$	0,002 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ⁽¹⁾	723 810 797	723 770 677	40 120
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁽¹⁾	723 810 797	723 770 677	40 120
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ⁽¹⁾	723 810 797	723 810 797	—

i) Comprennent les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)⁽¹⁾

Les FPAE⁽¹⁾ sont calculés conformément à la publication de janvier 2022 de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul des FPAE⁽¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE⁽¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre

Les FPAE⁽¹⁾ par part après dilution ont augmenté de 2,7 % pour le trimestre. L'augmentation s'explique principalement par une hausse du résultat d'exploitation net et des paiements pour cession de bail reçus, contrebalancés en partie par une augmentation des charges d'intérêts, une baisse du revenu de placement par suite de la diminution de la distribution d'Allied, une hausse des charges générales et administratives, et une diminution des produits de commissions.

Les FPAE⁽¹⁾ par part après dilution du trimestre rendent compte de la hausse des paiements pour cession de bail reçus de 1,9 million de dollars pour la période considérée et de la réduction de la distribution d'Allied de 3,2 millions de dollars. Exclusion faite de ces éléments, les FPAE⁽¹⁾ par part après dilution du trimestre ont augmenté de 0,009 \$, ou 3,5 %.

Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)⁽¹⁾

Le montant ajusté des FPAE⁽¹⁾ est calculé conformément à la publication de janvier 2022 de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul des montants ajustés des FPAE⁽¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Le caractère saisonnier des dépenses d'investissement a une incidence sur le montant ajusté des FPAE⁽¹⁾. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE⁽¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre

Le montant ajusté des FPAE⁽¹⁾ a diminué pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de la hausse des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice considéré, neutralisée en partie par la hausse des FPAE.

Dépenses d'investissement

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	5 817 \$	1 392 \$	4 425 \$
Frais directs de location	1 492	1 611	(119)
Améliorations locatives	4 309	4 262	47
Total des dépenses d'investissement liées à l'exploitation, selon une base proportionnelle¹⁾	11 618 \$	7 265 \$	4 353 \$
Améliorations des bâtiments	844	400	444
Dépenses d'investissement liées à l'aménagement et intérêts inscrits à l'actif	21 942	44 182	(22 240)
Total des dépenses d'investissement, selon une base proportionnelle¹⁾	34 404 \$	51 847 \$	(17 443) \$

Dépenses d'investissement liées à l'exploitation

Les dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante des immeubles de placement sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 5 817 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (1 392 \$ au 31 mars 2025). La hausse des dépenses d'investissement liées aux immeubles pour le trimestre découle de la nature et du volume des projets d'investissement de l'exercice en cours. Les améliorations des immobilisations recouvrables peuvent comprendre des éléments comme la réfection de la chaussée du stationnement ou les remplacements de toiture. Ces éléments sont comptabilisés comme faisant partie des immeubles de placement et les sommes recouvrées des locataires sont comptabilisées à titre de produits.

Les dépenses d'investissement liées à la location, telles que les frais directs de location ou les commissions de location et les allocations pour améliorations locatives, sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Les dépenses d'investissement liées à la location varient selon les demandes des locataires et selon la proportion de nouveaux baux et de baux renouvelés étant donné que les dépenses d'investissement engagées pour attirer de nouveaux locataires sont généralement plus élevées que les charges liées au renouvellement des baux des locataires existants.

Propriétés de Choix s'efforce de financer les besoins au titre des dépenses d'investissement liées à l'exploitation au moyen des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation.

Améliorations des bâtiments et dépenses d'investissement au titre de l'aménagement

Les dépenses liées aux améliorations des bâtiments, qui sont considérées comme des dépenses permettant d'accroître les produits, sont engagées relativement à des projets d'agrandissement ou d'amélioration d'immeubles à revenu existants afin d'en accroître la capacité de générer des produits.

Les dépenses au titre de l'aménagement sont engagées principalement pour des immeubles classés comme étant en voie d'aménagement. Les coûts inscrits à l'actif au titre des dépenses d'investissement liées à l'aménagement comprennent : les frais liés aux permis et autres frais municipaux, les honoraires d'architectes, les coûts de construction de base, les paiements aux locataires aux termes des obligations découlant des contrats de location pour le remboursement de frais liés à un projet de construction qui reviendra à la Fiducie au départ du locataire, les paiements de densification des sites, les frais de gestion de projets et les frais de gestion liés à l'aménagement, les coûts directement attribuables aux membres de l'équipe interne, les honoraires professionnels et les impôts fonciers.

Les coûts d'emprunt directement attribuables liés à l'acquisition ou à la construction d'immeubles en voie d'aménagement admissibles sont aussi inscrits à l'actif. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif au moment où les activités nécessaires à la préparation d'un actif pour l'aménagement ou le réaménagement débutent. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt cesse lorsque l'actif est quasi achevé.

8. RÉSULTATS D'EXPLOITATION TRIMESTRIELS

Le tableau qui suit présente un sommaire des principales informations financières consolidées pour les huit derniers trimestres :

Principales informations trimestrielles

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Premier trimestre de 2026	Quatrième trimestre de 2025	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024
Nombre d'immeubles à revenu	699	699	702	703	704	705	705	702
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ⁱ⁾	68,5	68,5	68,1	68,1	67,2	67,2	66,2	65,9
Taux d'occupation	98,1 %	98,2 %	98,0 %	97,8 %	97,7 %	97,6 %	97,7 %	98,0 %
Produits locatifs (PCGR)	361 192 \$	354 444 \$	362 486 \$	350 779 \$	346 912 \$	344 861 \$	339 898 \$	335 388 \$
Bénéfice net (perte nette)	(87 194) \$	(53 357) \$	242 649 \$	(154 247) \$	(96 233) \$	791 916 \$	(662 989) \$	513 231 \$
Bénéfice net (perte nette) par part	(0,120) \$	(0,074) \$	0,335 \$	(0,213) \$	(0,133) \$	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	(0,120) \$	(0,074) \$	0,335 \$	(0,213) \$	(0,133) \$	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	273 085 \$	271 444 \$	270 734 \$	268 399 \$	262 070 \$	259 966 \$	255 952 \$	256 568 \$
FPAE ¹⁾	196 020 \$	189 922 \$	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,271 \$	0,262 \$	0,278 \$	0,265 \$	0,264 \$	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	178 914 \$	145 471 \$	139 054 \$	166 945 \$	180 265 \$	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,247 \$	0,201 \$	0,192 \$	0,231 \$	0,249 \$	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,193 \$	0,193 \$	0,193 \$	0,191 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,53 \$	14,43 \$	14,53 \$	14,38 \$	14,17 \$	14,07 \$	14,04 \$	13,79 \$
Prix de marché des parts à la clôture	15,36 \$	14,91 \$	14,70 \$	14,87 \$	13,95 \$	13,35 \$	15,13 \$	12,84 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 710 497	723 710 497	723 646 497
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii)}	40,9 %	40,5 %	40,6 %	40,8 %	40,6 %	40,0 %	40,0 %	42,2 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), ii)}	3,0 x	2,9 x	3,0 x	3,0 x	3,0 x	3,0 x	2,9 x	3,0 x

- i) Comprend la SLB qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers et la SLB associée aux unités résidentielles de Propriétés de Choix.
- ii) Les parts échangeables sont exclues du calcul des ratios liés à la dette. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.

Les activités d'acquisition et de sorties ainsi que l'aménagement de SLB supplémentaire ont une incidence sur les résultats trimestriels de Propriétés de Choix. En outre, la perte nette subit l'incidence des fluctuations des ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement, des placements dans des titres immobiliers et de la rémunération fondée sur des parts, et n'est donc souvent pas comparable d'un trimestre à l'autre.

9. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 mars 2026, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington, actionnaire détenant le contrôle de GWL. Wittington détient directement 10 910 000 parts de la Fiducie. Galen G. Weston est le propriétaire d'environ 59,5 % des actions ordinaires en circulation de GWL ou en détient le contrôle, directement ou indirectement, y compris par l'intermédiaire de Wittington. Galen G. Weston est également le propriétaire de 1 596 842 parts de la Fiducie.

GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 31 mars 2026, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation (52,6 % au 31 décembre 2025). Par conséquent, Propriétés de Choix est une partie liée de Loblaw en raison du contrôle commun.

Loblaw comptait pour environ 57,4 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 59,3 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 31 mars 2026 (respectivement 57,3 % et 59,4 % au 31 décembre 2025).

Coentreprises

Le 29 janvier 2026, Wittington a fait l'acquisition de la participation de 50 % du partenaire de la Fiducie dans le projet d'aménagement Grenville & Grosvenor. Par suite de cette transaction, Wittington et la Fiducie détiennent chacune une participation de 50 % dans une société en commandite qui est propriétaire du bien en voie d'aménagement. La Fiducie a donc décomptabilisé sa participation d'une valeur de 37 446 \$ dans le bien et l'a comptabilisée en tant que participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 1 118 \$ pour cession de bail reçu de Loblaw (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2025).

Convention de services

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 136 \$ (4 988 \$ en 2025).

Accord d'alliance stratégique

L'accord d'alliance stratégique crée une série de droits et d'obligations entre Propriétés de Choix et Loblaw en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a expiré le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a été renouvelé jusqu'au 5 juillet 2033 ou jusqu'à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw souhaite vendre;
- Loblaw est, en règle générale, tenue de présenter à Propriétés de Choix des occasions d'acquisition d'immeubles dans des centres commerciaux au Canada afin de permettre à la Fiducie d'avoir un droit de priorité relativement à l'acquisition de l'immeuble;
- Propriétés de Choix a le droit de participer à l'aménagement de futurs centres commerciaux qui concernent Loblaw.

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Conformément à l'accord d'alliance stratégique, au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification, à mesure que Propriétés de Choix poursuivra l'aménagement, la densification ou le réaménagement de ces terrains excédentaires. Les paiements à verser à Loblaw sont calculés conformément à une grille tarifaire qui tient compte de la région, du classement sur le marché et du type d'utilisation des biens concernés.

Conventions de gestion

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains actifs conjointement et entièrement détenus assortis de baux de tiers, des services de gestion de l'aménagement en ce qui a trait à certains actifs conjointement détenus et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 609 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 (2 790 \$ au 31 mars 2025).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 76 519 \$ (75 529 \$ au 31 mars 2025).

Au 31 mars 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 101 915 \$ (329 162 \$ au 31 décembre 2025).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, des billets totalisant 76 189 \$ ont été émis à l'intention de GWL. En janvier 2026, des billets totalisant 303 766 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait émis au cours de l'exercice 2025 ont été réglés au titre des distributions à verser à GWL par la Fiducie.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 795 \$ sur les parts détenues par GWL (9 668 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 \$ était à payer à GWL au 31 mars 2026 (3 251 \$ au 31 décembre 2025).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 109 \$ sur les parts détenues par Wittington (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 \$ était à payer à Wittington au 31 mars 2026 (700 \$ au 31 décembre 2025).

10. CONTRÔLE INTERNE À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et de procédures de communication de l'information visant à donner une assurance raisonnable que toute information significative concernant la Fiducie est recueillie et communiquée en temps opportun à la haute direction pour qu'elle soit en mesure de prendre des décisions éclairées à l'égard de ses communications publiques.

Il incombe également à la direction d'élaborer et de maintenir des contrôles internes à l'égard de l'information financière qui sont adéquats de façon à fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation de rapports financiers à des fins externes conformément aux normes IFRS de comptabilité.

Dans la conception de ces contrôles, il faut considérer le fait qu'en raison de ses limites inhérentes, tout système de contrôle, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne saurait fournir qu'une assurance raisonnable que les objectifs de contrôle visés seront atteints et qu'il pourrait ne pas être en mesure de prévenir ni de détecter des inexactitudes. De plus, la direction doit faire appel à son jugement lorsqu'elle évalue les contrôles et procédures.

Changements apportés au contrôle interne à l'égard de l'information financière

Aucun changement n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de Propriétés de Choix au premier trimestre de 2026 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Fiducie.

11. RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Une liste complète et détaillée des risques liés aux activités de Propriétés de Choix est présentée dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et dans le rapport de gestion inclus dans son rapport annuel de 2025, lesquels sont intégrés par renvoi au présent rapport de gestion. Le rapport annuel et la notice annuelle de 2025 de la Fiducie sont accessibles à l'adresse www.sedarplus.ca. Les risques et les stratégies de gestion des risques qui y sont présentés demeurent inchangés.

12. QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET DE GOUVERNANCE (« ESG »)

Les préoccupations en matière d'ESG sont intégrées aux activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable grâce à des espaces où les gens peuvent prospérer et s'épanouir. Les principes ESG sont étroitement liés à la stratégie de la Fiducie, qui priorise le maintien d'un portefeuille de premier ordre, la poursuite de l'excellence opérationnelle et la concrétisation de son portefeuille de projets d'aménagement.

Le conseil chapeaute le programme ESG de la Fiducie, le président et chef de la direction étant le parrain-cadre.

Communication de l'information

Dans le cadre de ses efforts soutenus afin d'améliorer sa communication avec toutes ses parties prenantes, la Fiducie publie un rapport annuel sur la responsabilité ESG, qui peut être consulté sur son site Web, à l'adresse www.choicereit.ca/fr. Le rapport sur la responsabilité ESG est supervisé par le conseil, et les contrôles applicables à la présentation d'informations sur les questions ESG de la Fiducie sont revus par le comité d'audit. La Fiducie retient également les services d'un tiers pour fournir une assurance limitée quant aux déclarations en matière d'énergie, d'eau, de déchets et d'émissions de GES dans le rapport sur la responsabilité ESG. Le rapport ESG n'est pas intégré par renvoi au rapport de gestion.

La Fiducie a mis en place un solide cadre de gouvernance, dont les éléments sont abordés dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction, en particulier à la section intitulée « Énoncé des pratiques de gouvernance », disponible sur le site Web de la Fiducie à l'adresse www.choicereit.ca/fr.

13. PERSPECTIVES²⁾

Nous visons à préserver notre capital, à générer des flux de trésorerie stables et croissants, et à accroître la valeur liquidative. Notre portefeuille de grande qualité est principalement loué à des détaillants de biens de première nécessité et à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins sensibles à la volatilité économique, ce qui procure une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Nous continuerons de faire progresser notre programme d'aménagement, en particulier les projets d'aménagement d'immeubles commerciaux, qui constitue pour nous le meilleur moyen d'ajouter à notre portefeuille des biens immobiliers de grande qualité à un coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps.

Nous sommes convaincus que notre modèle économique, la stabilité de nos locataires, notre solide bilan et notre approche disciplinée en matière de gestion financière continueront à nous être avantageux. Nous ne pouvons pas prévoir le moment auquel aura lieu la clôture de la transaction avec First Capital et KingSett, ni son incidence sur nos résultats financiers. Pour 2026, compte non tenu de cette incidence, Propriétés de Choix s'est fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance d'environ 2 % à 3 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾;
- un montant annuel des FPAE par part après dilution¹⁾ dans une fourchette d'environ 1,08 \$ à 1,10 \$;
- des ratios de levier solides, dont un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ inférieur à 7,5 x.

14. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

Les états financiers de Propriétés de Choix sont établis selon les PCGR. Toutefois, le présent rapport de gestion fait référence à plusieurs mesures qui n'ont pas de définition normalisée aux termes des PCGR. Ces mesures ainsi que les montants par part connexes ne devraient donc pas être considérés comme des mesures de substitution au résultat net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les PCGR et pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Ces termes sont définis ci-dessous et renvoient, le cas échéant, à un rapprochement à la mesure conforme aux PCGR la plus comparable ailleurs dans le présent rapport de gestion. Propriétés de Choix estime que ces mesures financières et ratios non conformes aux PCGR fournissent de l'information utile à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance financière et la situation financière de la Fiducie, pour les raisons indiquées ci-dessous :

Le terme « **base proportionnelle** » s'entend de l'information financière ajustée pour tenir compte des coentreprises de la Fiducie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des actifs immobiliers financiers et de la quote-part du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et aux actifs immobiliers financiers revenant à la Fiducie selon une base proportionnelle consolidée en fonction du pourcentage de participation de la Fiducie dans le placement connexe. La direction croit que cette méthode est appropriée pour démontrer la capacité de la Fiducie à gérer les aspects économiques sous-jacents des placements connexes, y compris la performance financière et les flux de trésorerie, et qu'elle illustre également dans quelle mesure les actifs sous-jacents sont financés par emprunt, ce qui constitue une composante importante de la gestion du risque.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 2, « Bilan », et à la rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur ».

Le terme « **résultat d'exploitation net (« REN »), selon le référentiel comptable** » s'entend des produits locatifs, compte tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, du remboursement de produits tirés de baux et des paiements pour cession de bail reçus, diminués des charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers, et ne tient pas compte de certaines charges telles que les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes afin de fournir des résultats qui reflètent les activités d'exploitation d'un immeuble compte non tenu de son financement ou des coûts d'exploitation de l'entité qui le détient. La direction est d'avis que le REN est une mesure importante de la performance sur le plan de l'exploitation pour les actifs immobiliers commerciaux de la Fiducie qui est utilisée par les analystes du secteur immobilier, les investisseurs et la direction et qu'il constitue également une donnée clé pour déterminer la juste valeur du portefeuille de Propriétés de Choix.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur ».

Le terme « **résultat d'exploitation net (« REN »), selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** » s'entend des produits locatifs et du remboursement de produits tirés de baux compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers, et ne tient pas compte de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes pour fournir des résultats qui reflètent l'exploitation d'un immeuble compte non tenu de son financement ou des coûts d'exploitation de l'entité qui le détient. La direction est d'avis que le REN selon la méthode de la comptabilité de trésorerie est une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du résultat d'exploitation attribuables aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux impôts fonciers.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur », et à la rubrique 14.1, « Résultat d'exploitation net ».

REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie et REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable

Le *REN des actifs comparables* est utilisé à des fins d'évaluation de la performance, d'une période à l'autre, des immeubles commerciaux et des immeubles résidentiels stabilisés, détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 1^{er} janvier 2025, inclusivement. Le REN des biens qui i) ont été acquis, ii) ont été sortis, iii) ont été modifiés considérablement en raison de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, de travaux d'agrandissement ou de démolitions, ou iv) sont des immeubles résidentiels non encore stabilisés (collectivement, les « transactions ») n'est pas pris en compte dans l'établissement du REN des actifs comparables.

Le *REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie*, est utile pour évaluer la réalisation des variations des loyers contractuels prévues aux baux ou la fin des périodes de location gratuite. Il s'agit aussi d'une mesure utile à la compréhension des variations, d'une période à l'autre, du REN attribuables aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux impôts fonciers, compte non tenu des variations du REN qui peuvent être imputables aux transactions et aux activités d'aménagement.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net ».

Les **fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)** sont calculés conformément au document de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. La direction considère les FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation, puisqu'elle tient compte d'éléments inclus dans le bénéfice net (ou la perte nette) qui ne découlent pas des activités d'exploitation ou ne donnent pas nécessairement une représentation fidèle de la performance passée ou récurrente de la Fiducie, tels que les ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement, des placements dans des titres immobiliers et de la rémunération fondée sur des parts. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. La direction utilise les FPAE et estime qu'ils constituent une mesure utile de la performance de la Fiducie qui, au moyen d'une comparaison d'une période à l'autre, reflète l'incidence sur les activités d'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de loyers, de charges d'exploitation, d'impôts fonciers, d'activités d'acquisition et de charges d'intérêts.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 14.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation », et à la rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives ».

Le **montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)** est calculé conformément au document de REALPAC portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. La direction considère le montant ajusté des FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation, puisqu'elle ajuste davantage les FPAE pour tenir compte des dépenses d'investissement engagées pour maintenir la capacité productive des immeubles à revenu et élimine l'incidence des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire. Le caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles a une incidence sur le montant ajusté des FPAE. Lors du calcul du montant ajusté des FPAE, ceux-ci sont ajustés en excluant les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et en déduisant les dépenses engagées au titre des activités de location internes et des dépenses d'investissement liées aux immeubles. Les variations du fonds de roulement, considérées comme des besoins en trésorerie à court terme ou des surplus, sont réputées être des activités de financement selon la méthodologie et ne sont pas prises en compte lors du calcul du montant ajusté des FPAE. Les dépenses d'investissement qui ne sont pas déduites du calcul du montant ajusté des FPAE comprennent les dépenses qui génèrent de nouveaux flux d'investissement, comme la construction d'un nouvel ensemble de commerces de détail au cours d'un projet d'agrandissement ou de densification, les activités d'aménagement ou les activités d'acquisition. Par conséquent, le montant ajusté des FPAE diffère des FPAE, puisqu'il ne tient pas compte dans sa définition de certains produits et charges hors trésorerie comptabilisés selon les PCGR, notamment les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, mais qu'il tient compte des dépenses d'investissement et des frais de location engagés au cours de la période qui sont inscrits à l'actif aux fins des PCGR. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 14.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », et à la rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives ».

Le **montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE »)** est calculé conformément au document de REALPAC publié en janvier 2023 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (« FTLAE ») selon les IFRS. La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre des dépenses d'investissement liées à l'exploitation et une mesure utile pour évaluer la capacité de Propriétés de Choix à assurer des distributions aux porteurs de parts. Le montant ajusté des FTLAE est obtenu en apportant plusieurs ajustements aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les PCGR, notamment en faisant abstraction de l'incidence des distributions sur les parts échangeables, en déduisant des montants au titre des dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante et au titre des dépenses d'investissement liées à la location. Le montant ajusté des FTLAE obtenu au terme de ces ajustements tiendra compte de l'incidence du caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles et de l'incidence des variations du fonds de roulement d'exploitation normal, comme les variations du montant net à recevoir de locataires au titre des loyers, des dettes fournisseurs et des charges à payer. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 14.4, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ».

Les **ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE** sont des mesures supplémentaires utilisées par la direction pour évaluer le caractère durable des paiements de distribution de la Fiducie. Les ratios sont calculés en divisant les distributions en trésorerie déclarées par les FPAE, le montant ajusté des FPAE ou le montant ajusté des FTLAE, selon le cas.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés ».

Le **bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)** s'entend du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts déduction faite, au besoin, de l'impôt, des charges d'intérêts, des charges d'amortissement, des ajustements de la juste valeur et des autres ajustements selon une base proportionnelle permis aux termes des actes de fiducie, dans leur version complétée. La direction estime que le BAIIAJV représente une mesure utile pour évaluer la capacité de la Fiducie à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 14.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur ».

La **trésorerie conservée après les distributions** correspond aux FTLAE, moins les distributions en trésorerie déclarées. Elle représente la tranche du montant ajusté des FTLAE conservée par Propriétés de Choix et qui peut être utilisée pour investir dans de nouvelles acquisitions, dans des biens en voie d'aménagement ou dans des activités donnant lieu à des dépenses en capital.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.4, « Analyse de l'excédent (insuffisance) au titre des distributions ».

Le **total de la dette ajustée** s'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction, les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débetures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle, et ne tient pas compte des parts échangeables qui sont prises en compte dans les capitaux sous forme de parts du fait que les parts échangeables représentent un équivalent économique et procurent des distributions équivalentes aux parts de fiducie. Le total de la dette ajustée est présenté sur une base nette pour tenir compte de l'incidence des autres charges financières comme les frais de placement de titres d'emprunt et les escomptes ou les primes, les paiements visant le désendettement et les autres remboursements anticipés de la dette.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.5, « Composantes du total de la dette ajustée ».

La **valeur liquidative** est une mesure alternative des capitaux propres. Elle est établie en additionnant les capitaux propres des porteurs de parts et la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie. Aux termes des PCGR, les parts échangeables sont considérées comme des titres de créance. Elles n'ont pas à être remboursées et le porteur de ces parts a le droit de les convertir en parts; par conséquent, la direction considère qu'elles sont équivalentes à des capitaux propres. La valeur liquidative est une mesure utile, car elle reflète le point de vue de la direction quant à la valeur intrinsèque de la Fiducie. La valeur liquidative par part permet à la direction de déterminer si les parts de la Fiducie se négocient à escompte ou à prime par rapport à leur valeur intrinsèque.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.9, « Valeur liquidative ».

Le **ratio de la dette ajustée sur le total des actifs** est déterminé en divisant le total de la dette ajustée (tel qu'il est défini précédemment) par le total des actifs présentés selon une base proportionnelle¹⁾ et peut être interprété comme étant la proportion des actifs de la Fiducie qui sont financés par emprunt. La direction estime que ce ratio est utile pour évaluer la souplesse de la Fiducie au chapitre de son levier financier.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.6, « Situation financière », et à la rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives ».

Le **ratio de couverture du service de la dette** est calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée et de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier). Ce ratio est calculé conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée. La direction est d'avis que ce ratio est utile pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts et de capital liés à l'encours de sa dette.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.6, « Situation financière », et à la rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives ».

Le **ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV** et le **ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie** sont calculés en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. Ces ratios sont utilisés pour évaluer le niveau d'endettement de Propriétés de Choix, pour évaluer sa capacité à respecter ses obligations financières et pour fournir un instantané de la solidité de son bilan. La direction présente également ce ratio en fonction d'un total de la dette ajustée calculé déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la date d'évaluation.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.6, « Situation financière ».

Le **ratio de couverture des intérêts** est calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée engagée par Propriétés de Choix pour la période. Le ratio de couverture des intérêts est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4.6, « Situation financière ».

Les **liquidités** correspondent à la somme du total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle, et de la portion inutilisée de la ligne de crédit d'exploitation renouvelable non garantie.

Un rapprochement est fourni à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement », et à la rubrique 4.1, « Sources de liquidité et structure du capital ».

14.1 Résultat d'exploitation net

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR au résultat d'exploitation net présenté selon la méthode de la comptabilité de trésorerie pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Produits d'intérêts	(11 009)	(11 661)	652
Revenu de placement	(2 126)	(5 315)	3 189
Produits de commissions	(1 167)	(2 470)	1 303
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 063	146 189	3 874
Charges générales et administratives	16 058	14 737	1 321
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 765	(16 155)	18 920
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Charge d'impôt sur le résultat	1	1	—
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – conformément aux PCGR	256 097	245 849	10 248
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 104	367	737
Paiements pour cession de bail reçus	(1 926)	(84)	(1 842)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément aux PCGR	255 275	246 132	9 143
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	17 810	15 938	1 872
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément à une base proportionnelle	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$

14.2 Fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR aux fonds provenant des activités d'exploitation pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	12 575	(10 020)	22 595
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 594	2 496	98
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	76 519	75 529	990
Frais de location internes	2 819	2 410	409
Charge d'impôt sur le résultat	1	1	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$
FPAE par part – après dilution	0,271 \$	0,264 \$	0,007 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	71,4 %	72,3 %	(0,9) %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,191 \$	0,002 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 770 677	40 120

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Le ratio de distribution des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant des FPAE.

iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

FPAE calculés selon une base proportionnelle :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	2 669	999	1 670
Paiements pour cession de bail reçus	2 027	84	1 943
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	277 781	263 153	14 628
Produits d'intérêts	6 525	7 351	(826)
Revenu de placement	2 126	5 315	(3 189)
Produits de commissions	1 167	2 470	(1 303)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(157 453)	(153 048)	(4 405)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	76 519	75 529	990
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 594	2 496	98
Charges générales et administratives	(16 058)	(14 737)	(1 321)
Frais de location internes	2 819	2 410	409
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$
FPAE par part – après dilution	0,271 \$	0,264 \$	0,007 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	71,4 %	72,3 %	(0,9) %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,191 \$	0,002 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 770 677	40 120

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Le ratio de distribution des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant des FPAE.

iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

14.3 Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement des FPAE au montant ajusté des FPAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Frais de location internes	(2 819)	(2 410)	(409)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 104	367	737
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(3 773)	(1 366)	(2 407)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(5 418)	(429)	(4 989)
Frais directs de location	(1 345)	(1 459)	114
Améliorations locatives	(3 914)	(3 327)	(587)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(941)	(2 050)	1 109
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	178 914 \$	180 265 \$	(1 351) \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,247 \$	0,249 \$	(0,002) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	78,2 %	76,6 %	1,6 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,191 \$	0,002 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 770 677	40 120

i) Le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FPAE.

ii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

14.4 Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR au montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.3, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	126 052 \$	139 361 \$	(13 309) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(55 064)	(62 855)	7 791
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	76 519	75 529	990
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus ⁱ⁾	2 903	(17 293)	20 196
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 594	2 496	98
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 410	1 205	205
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	(5 817)	(1 392)	(4 425)
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	(542)	(1 087)	545
Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	9 810	6 135	3 675
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 495)	(7 130)	4 635
Ajustement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement non révélatrices d'entrées nettes de trésorerie durables liées aux activités d'exploitation ⁱⁱⁱ⁾	25 336	41 211	(15 875)
Montant ajusté des FTLAE	180 706	176 180	4 526
Distributions en trésorerie déclarées	139 937	138 121	1 816
Trésorerie conservée après les distributions	40 769 \$	38 059 \$	2 710 \$
Ratio de distribution des FTLAE^{iv)}	77,4 %	78,4 %	(1,0) %

- i) Le calendrier de la comptabilisation des charges d'intérêts et des produits d'intérêts diffère du moment où les paiements en trésorerie et les recouvrements sont effectués.
- ii) Ne tient pas compte de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- iii) Le montant ajusté des FTLAE est ajusté trimestriellement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement en raison du calendrier des impôts fonciers payés d'avance ou à payer, ainsi que des frais d'assurance payés d'avance. Les paiements liés à ces charges d'exploitation tendent à présenter des variations trimestrielles saisonnières qui s'équilibrent sur douze mois. Le montant ajusté des FTLAE est également ajusté chaque trimestre afin d'annuler l'incidence des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui ne sont pas liées aux activités d'exploitation durables.
- iv) Le ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FTLAE.

Conformément au document, publié en janvier 2023, de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS, Propriétés de Choix ajuste le montant ajusté des FTLAE pour réintégrer les montants pris en compte dans la variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui constitue une composante des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, afin d'éliminer les variations qui ne sont pas révélatrices du montant durable de la trésorerie disponible en vue de sa distribution. L'incidence résiduelle des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement sur le montant ajusté des FTLAE est présentée ci-dessous :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	(28 230) \$	(47 612) \$	19 382 \$
Ajustement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement non révélatrices d'entrées nettes de trésorerie durables liées aux activités d'exploitation	25 336	41 211	(15 875)
Montant net de la variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	(2 894) \$	(6 401) \$	3 507 \$

- i) Calculée et présentée dans les états financiers consolidés résumés de la Fiducie.

14.5 Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Les tableaux suivants présentent un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières établies selon les PCGR aux charges d'intérêts nettes et autres charges financières présentées selon une base proportionnelle¹⁾ pour les périodes indiquées :

	2026			2025		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle
Pour les trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)						
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	60 182 \$	— \$	60 182 \$	55 902 \$	— \$	55 902 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	11 896	8 055	19 951	13 486	8 480	21 966
Intérêts sur la facilité de crédit	908	—	908	1 174	—	1 174
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette)	72 986	8 055	81 041	70 562	8 480	79 042
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	76 519	—	76 519	75 529	—	75 529
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV)	149 505	8 055	157 560	146 091	8 480	154 571
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	9	—	9	10	—	10
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	74	42	116	135	214	349
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 144	170	1 314	1 062	175	1 237
Intérêts inscrits à l'actif	(669)	(877)	(1 546)	(1 109)	(2 010)	(3 119)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 063 \$	7 390 \$	157 453 \$	146 189 \$	6 859 \$	153 048 \$

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

14.6 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR au BAIIAJV pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	12 575	(10 020)	22 595
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle ⁱ⁾	157 560	154 571	2 989
Amortissement d'autres actifs	293	316	(23)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Charge d'impôt sur le résultat	1	1	—
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	271 941 \$	265 391 \$	6 550 \$

i) Le calcul est présenté à la rubrique 14.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières ».

14.7 Principales informations fournies à des fins comparatives

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR aux fonds provenant des activités d'exploitation pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Premier trimestre de 2026	Quatrième trimestre de 2025	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024
(Perte nette) bénéfice net	(87 194) \$	(53 357) \$	242 649 \$	(154 247) \$	(96 233) \$	791 916 \$	(662 989) \$	513 231 \$	142 279 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	—	—	55	—	(38 615)	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	610	438	875	18	(1 927)	3 339	(1 288)	(781)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	43 536	(67 284)	364 124	237 472	(704 500)	906 351	(372 039)	(67 284)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(2 212)	(18 676)	(93 486)	(29 958)	16 112	(82 173)	(28 035)	1 365
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	12 575	31 053	5 371	2 451	(10 020)	(29 752)	(620)	2 493	2 195
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	87 034	(42 277)	(9 093)	8 974	36 254	(57 983)	27 870	29 641
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 594	2 264	2 295	2 340	2 496	2 975	3 119	3 069	2 508
Distributions sur les parts échangeables	76 519	76 189	76 189	76 189	75 529	75 199	75 199	75 199	74 540
Frais de location internes	2 819	2 616	2 458	2 163	2 410	2 695	2 154	2 579	2 488
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	1	1 939	3	1	1	(1 057)	—	—	(12)
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	189 922 \$	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$
FPAE par part – après dilution	0,271 \$	0,262 \$	0,278 \$	0,265 \$	0,264 \$	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	71,4 %	73,4 %	69,2 %	72,7 %	72,3 %	73,1 %	73,7 %	74,4 %	72,8 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,193 \$	0,193 \$	0,193 \$	0,191 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036

- i) Le ratio de distribution des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant des FPAE.
ii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des FPAE au montant ajusté des FPAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Premier trimestre de 2026	Quatrième trimestre de 2025	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	189 922 \$	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :									
Frais de location internes	(2 819)	(2 616)	(2 458)	(2 163)	(2 410)	(2 695)	(2 154)	(2 579)	(2 488)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 104	1 135	411	570	367	675	346	1 434	(261)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(3 773)	(3 021)	(1 343)	(1 535)	(1 366)	(1 736)	(620)	(658)	(614)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(5 418)	(27 341)	(41 688)	(12 171)	(429)	(61 315)	(11 890)	(2 606)	(4 394)
Frais directs de location	(1 345)	(2 217)	(2 879)	(2 316)	(1 459)	(1 738)	(2 890)	(2 024)	(1 172)
Améliorations locatives	(3 914)	(10 183)	(13 582)	(5 487)	(3 327)	(10 107)	(2 295)	(1 369)	(3 026)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(941)	(208)	(823)	(1 520)	(2 050)	(1 978)	(1 268)	(312)	(2 088)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	178 914 \$	145 471 \$	139 054 \$	166 945 \$	180 265 \$	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,247 \$	0,201 \$	0,192 \$	0,231 \$	0,249 \$	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	78,2 %	95,8 %	100,2 %	83,5 %	76,6 %	125,8 %	82,9 %	77,9 %	78,7 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036

i) Le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FPAE.

ii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

Composantes de certains ratios de levier financier

Le tableau suivant comprend le dénominateur appliqué au calcul du ratio de la dette ajustée sur le total des actifs et du ratio de couverture du service de la dette pour les périodes indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.6, « Situation financière », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Premier trimestre de 2026	Quatrième trimestre de 2025	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024
Total des actifs, selon une base proportionnelle	18 654 559 \$	18 802 407 \$	18 845 090 \$	18 518 958 \$	18 069 141 \$	18 219 439 \$	18 042 431 \$	18 243 332 \$	17 467 013 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	90 525 \$	92 344 \$	93 318 \$	89 251 \$	88 815 \$	87 597 \$	89 641 \$	83 587 \$	82 312 \$

États financiers

Table des matières

64	Bilans consolidés résumés
65	États consolidés résumés du résultat net et du résultat global
66	États consolidés résumés des variations des capitaux propres
67	Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie
68	Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités
68	Note 1. Nature et description de la Fiducie
68	Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables
68	Note 3. Normes comptables
69	Note 4. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions
69	Note 5. Immeubles de placement
71	Note 6. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
71	Note 7. Actifs immobiliers financiers
72	Note 8. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
73	Note 9. Créances et autres actifs
74	Note 10. Dette à long terme
76	Note 11. Facilité de crédit
77	Note 12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
78	Note 13. Fournisseurs et autres passifs
79	Note 14. Produits locatifs
79	Note 15. Charges d'exploitation liées aux immeubles
79	Note 16. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières
80	Note 17. Instruments financiers
81	Note 18. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie
82	Note 19. Informations sectorielles
84	Note 20. Éventualités, engagements et garanties
85	Note 21. Transactions avec des parties liées
88	Note 22. Événement postérieur à la date de clôture

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Bilans consolidés résumés

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Actifs			
Immeubles de placement	5	15 850 000 \$	15 758 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	994 790	961 678
Actifs immobiliers financiers	7	202 955	202 079
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		2 095	2 095
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	403 905	645 432
Placement dans des titres immobiliers		108 408	157 888
Immobilisations incorporelles		11 714	11 964
Créances et autres actifs	9	116 207	102 830
Trésorerie et équivalents de trésorerie		34 759	71 180
Total des actifs		17 724 833 \$	17 913 146 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	10	6 788 389 \$	6 804 960 \$
Facilité de crédit	11	28 562	—
Parts échangeables	12	6 079 281	5 861 598
Fournisseurs et autres passifs	13	394 033	661 779
Total des passifs		13 290 265	13 328 337
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	12	4 434 568	4 584 809
Total des capitaux propres		4 434 568	4 584 809
Total des passifs et des capitaux propres		17 724 833 \$	17 913 146 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 20).

Événement postérieur à la date de clôture (note 22).

Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Approuvé au nom du Conseil des fiduciaires

[signé]

Gordon A. M. Currie

Président du Conseil des fiduciaires

[signé]

Diane Kazarian

Présidente du Comité d'audit

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
États consolidés résumés du résultat net et du résultat global

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Produits locatifs nets			
Produits locatifs	14	361 192 \$	346 912 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	15	(105 095)	(101 063)
		256 097	245 849
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts		11 009	11 661
Revenu de placement		2 126	5 315
Produits de commissions		1 167	2 470
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	16	(150 063)	(146 189)
Charges générales et administratives		(16 058)	(14 737)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	(2 765)	16 155
Amortissement des immobilisations incorporelles		(250)	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		(296)	(18)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	(217 683)	(237 472)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	79 003	29 958
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		(49 480)	(8 974)
Perte avant impôt sur le résultat		(87 193)	(96 232)
Charge d'impôt sur le résultat		(1)	(1)
Perte nette		(87 194) \$	(96 233) \$
Perte nette		(87 194) \$	(96 233) \$
Autres éléments du résultat global			
Profit latent (perte latente) sur les instruments de couverture désignés	17	371	(2 050)
Autres éléments du résultat global		371	(2 050)
Résultat global		(86 823) \$	(98 283) \$

Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
États consolidés résumés des variations des capitaux propres

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
	Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	
Capitaux propres au 31 décembre 2025	3 658 693 \$	3 098 935 \$	2 574 \$	(2 175 393) \$	4 584 809 \$
Perte nette	—	(87 194)	—	—	(87 194)
Autres éléments du résultat global	—	—	371	—	371
Distributions	—	—	—	(63 418)	(63 418)
Capitaux propres au 31 mars 2026	3 658 693 \$	3 011 741 \$	2 945 \$	(2 238 811) \$	4 434 568 \$

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
	Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	
Capitaux propres au 31 décembre 2024	3 659 456 \$	3 160 123 \$	3 587 \$	(1 923 366) \$	4 899 800 \$
Perte nette	—	(96 233)	—	—	(96 233)
Autres éléments du résultat global	—	—	(2 050)	—	(2 050)
Distributions	—	—	—	(62 592)	(62 592)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	1 320	—	—	—	1 320
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	1 696	—	—	—	1 696
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(3 713)	—	—	—	(3 713)
Capitaux propres au 31 mars 2025	3 658 759 \$	3 063 890 \$	1 537 \$	(1 985 958) \$	4 738 228 \$

Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Activités d'exploitation			
Perte nette		(87 194) \$	(96 233) \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	16	150 063	146 189
Intérêts payés		(94 999)	(83 334)
Produits d'intérêts		(11 009)	(11 661)
Intérêts reçus		8 106	28 954
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		2 765	(16 155)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		2 495	7 130
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	5	(5 259)	(4 786)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et d'unités de rendement		(2 143)	(2 055)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	18 a)	191 457	218 924
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	18 b)	(28 230)	(47 612)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		126 052	139 361
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	(28 499)	(33 697)
Entrées au titre des immeubles de placement	5	(22 126)	(31 407)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	7	(272)	(48)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(926)	(21 869)
Distribution du produit des sorties des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		—	27 903
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		(77 828)	(96 565)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		17 888	145 497
Produit des sorties		—	35 955
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement		(111 763)	25 769
Activités de financement			
Produit net de l'émission de débentures		—	298 521
Remboursements de débentures		—	(350 000)
Remboursements nets sur les emprunts hypothécaires	10	(17 566)	(7 217)
Prélèvements nets sur les emprunts à la construction		—	30
Prélèvements sur la facilité de crédit	11	30 000	—
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		—	1 229
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts		—	(3 713)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(63 144)	(62 312)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement		(50 710)	(123 462)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(36 421)	41 668
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		71 180	63 388
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		34 759 \$	105 056 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 18).

Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Note 1. Nature et description de la Fiducie

La Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en société qui a été créée sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie, modifiée et mise à jour en date du 30 avril 2021 et pouvant être modifiée de temps à autre (la « déclaration de fiducie »). Propriétés de Choix, fiducie de placement immobilier diversifiée de premier ordre au Canada, est propriétaire, gestionnaire et promoteur d'un portefeuille de grande qualité composé d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels, d'immeubles à usage mixte et d'immeubles résidentiels, et ce, à l'échelle du Canada. Le siège social et établissement principal de Propriétés de Choix est situé au 22, avenue St. Clair Est, bureau 700, Toronto (Ontario) M4T 2S5. Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHP.UN ».

Propriétés de Choix a amorcé ses activités le 5 juillet 2013 lors de l'émission de parts et de titres d'emprunt contre de la trésorerie dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») et de l'acquisition de 425 immeubles auprès de Les Compagnies Loblaw limitée et ses filiales (« Loblaw »). Dans le cadre d'une transaction de restructuration réalisée le 1^{er} novembre 2018, Loblaw a procédé à la scission-distribution de la participation véritable de 61,6 % qu'elle détenait dans Propriétés de Choix au profit de George Weston limitée (« GWL »). Au 31 mars 2026, GWL détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »).

Les principales filiales de la Fiducie incluses dans les états financiers consolidés résumés de Propriétés de Choix sont Choice Properties Limited Partnership (la « société en commandite »), Choice Properties GP Inc. (le « commandité ») et CPH Master Limited Partnership (« CPH Master LP »).

Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les méthodes comptables significatives ainsi que les estimations et jugements critiques décrits dans les états financiers consolidés annuels audités de 2025 de Propriétés de Choix ont été appliqués de manière uniforme lors de la préparation des présents états financiers consolidés résumés, sauf en ce qui a trait à l'adoption des modifications d'IFRS 7 et d'IFRS 9 (note 3). Les présents états financiers consolidés résumés sont présentés en dollars canadiens.

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés de Propriétés de Choix ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS de comptabilité » ou les « PCGR »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et la Norme comptable internationale 34 *Information financière intermédiaire*. Les présents états financiers consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de la Fiducie et les notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La publication des présents états financiers consolidés résumés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 29 avril 2026.

Note 3. Normes comptables

Modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7

En mai 2024, des modifications d'IFRS 9 *Instruments financiers* et d'IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir* ont été publiées. Les modifications clarifient le moment où un actif financier ou un passif financier doit être comptabilisé ou décomptabilisé, notamment en précisant qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. En plus de ces précisions, les modifications prévoient un choix de méthode comptable pour décomptabiliser les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement, si certaines conditions sont remplies. Les modifications comprennent également des précisions concernant le classement des actifs financiers qui sont assortis de caractéristiques liées aux questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise. Aux termes de ces modifications, des informations supplémentaires doivent être fournies pour les instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et les placements dans des instruments de capitaux propres classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés résumés de la Fiducie.

Note 4. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 :

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie
						Trésorerie
Immeubles de placement						
Acquisitions auprès de tiers						
6405, rue Sherbrooke O., Montréal (Québec)	7 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	13 000	13 609	13 609
Southpoint Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	15 janvier	Immeubles de commerce de détail	50 %	14 700	14 890	14 890
Total des acquisitions				27 700 \$	28 499 \$	28 499 \$

Note 5. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Trimestre clos le 31 mars 2026	Exercice clos le 31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période		15 530 000 \$	228 000 \$	15 758 000 \$	15 331 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts de transaction de 799 \$ (5 616 \$ en 2024)	4	28 499	—	28 499	401 636
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ^{(i), (ii)}		41	11 661	11 702	79 925
Améliorations des bâtiments		—	—	—	8 000
Intérêts inscrits à l'actif ⁽ⁱⁱⁱ⁾	16	—	669	669	4 146
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		5 418	—	5 418	81 629
Frais directs de location		1 345	—	1 345	8 871
Allocations pour améliorations locatives		3 914	—	3 914	32 579
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(1 104)	—	(1 104)	(2 483)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		—	—	—	(77 060)
Transferts vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6, 21	—	(37 446)	(37 446)	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		9 285	(9 285)	—	—
Sorties	4	—	—	—	(102 525)
Cession à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		—	—	—	(152 300)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ^(iv)		80 602	(1 599)	79 003	144 582
Solde à la clôture de la période		15 658 000 \$	192 000 \$	15 850 000 \$	15 758 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement des immeubles à revenu représentent les dépenses liées à l'aménagement après le transfert d'un projet.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 609 \$ versés à Loblaw (4 894 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

iii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,28 % (4,25 % au 31 décembre 2025).

iv) Les variations latentes de la juste valeur des immeubles à revenu et des immeubles en voie d'aménagement correspondaient respectivement à un profit de 80 602 \$ et une perte de 1 599 \$ pour les immeubles détenus au 31 mars 2026 (respectivement un profit de 164 586 \$ et une perte de 43 055 \$ au 31 décembre 2025).

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification selon une grille tarifaire pour la densification des sites présentée dans l'accord d'alliance stratégique (note 21), si Propriétés de Choix poursuit des activités entraînant la densification de ces terrains excédentaires. La juste valeur de ces terrains excédentaires a été prise en compte dans les états financiers consolidés résumés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Processus et méthode d'évaluation

Se reporter aux états financiers consolidés annuels audités de 2025 de la Fiducie pour obtenir une description de sa méthode et de son processus d'évaluation.

Principales hypothèses d'évaluation

Le tableau suivant illustre les principales hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles à revenu de la Fiducie, par catégorie d'actifs :

	Au 31 mars 2026		Au 31 décembre 2025	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,10 %	5,25 % - 10,50 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,32 %	4,50 % - 9,95 %	6,33 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,24 %	5,25 % - 10,50 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,49 %	4,50 % - 9,95 %	6,50 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	6,00 % - 9,00 %	6,76 %	6,00 % - 9,00 %	6,77 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 8,50 %	5,92 %	5,00 % - 8,50 %	5,92 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte				
Taux d'actualisation	5,25 % - 7,75 %	6,44 %	5,25 % - 7,75 %	6,44 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 7,00 %	5,64 %	4,50 % - 7,00 %	5,64 %

Les principales hypothèses et données utilisées dans les techniques d'évaluation pour estimer la juste valeur des immeubles à revenu sont classées au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, puisque certaines données d'entrée relatives à l'évaluation ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Évaluations indépendantes

Les immeubles font généralement l'objet d'une évaluation indépendante au moment de l'acquisition. De plus, Propriétés de Choix a fait appel à des sociétés d'évaluation indépendantes reconnues à l'échelle nationale pour estimer la valeur de ses immeubles de placement afin que la majeure partie du portefeuille fasse l'objet d'une évaluation indépendante au moins une fois sur une période de quatre ans.

Chaque année, les immeubles qui font l'objet d'une évaluation indépendante représentent un sous-ensemble de types d'immeubles et de répartition géographique du portefeuille dans son ensemble et comprennent des immeubles détenus au sein de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ainsi que des immeubles comptabilisés comme des actifs immobiliers financiers. Le tableau qui suit présente la juste valeur totale des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une évaluation indépendante pour chaque période, conformément à la politique de la Fiducie :

	Trimestre clos le 31 mars 2026		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
	20	841 000 \$	85	3 227 000 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Sensibilité de la juste valeur

Le tableau qui suit présente un sommaire de la sensibilité de la juste valeur des immeubles à revenu de la Fiducie qui sont les plus sensibles aux variations des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation :

(en milliers de dollars)		Taux de capitalisation finaux			Taux d'actualisation		
Sensibilité aux taux	Taux de capitalisation finaux moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Taux d'actualisation moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur	
(0,75) %	5,57 %	16 848 000 \$	1 191 000 \$	6,35 %	16 539 000 \$	882 000 \$	
(0,50) %	5,82 %	16 417 000	760 000	6,60 %	16 238 000	581 000	
(0,25) %	6,07 %	16 022 000	365 000	6,85 %	15 944 000	287 000	
— %	6,32 %	15 657 000	—	7,10 %	15 657 000	—	
0,25 %	6,57 %	15 321 000	(336 000)	7,35 %	15 377 000	(280 000)	
0,50 %	6,82 %	15 009 000	(648 000)	7,60 %	15 103 000	(554 000)	
0,75 %	7,07 %	14 719 000	(938 000)	7,85 %	14 835 000	(822 000)	

Note 6. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Propriétés de Choix comptabilise ses participations dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Ces participations détiennent principalement des immeubles à revenu et certains biens en voie d'aménagement. Le tableau ci-dessous résume les participations de la Fiducie dans des coentreprises :

	Au 31 mars 2026		Au 31 décembre 2025	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	9	50 % - 75 %	9	50 % - 75 %
Immeubles industriels	1	75 %	1	75 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	6	50 %	6	50 %
Terrains destinés à l'aménagement	3	50 % - 85 %	2	85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	19		18	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		994 790 \$		961 678 \$

Le 29 janvier 2026, Wittington a fait l'acquisition de la participation de 50 % du partenaire de la Fiducie dans le projet d'aménagement Grenville & Grosvenor. Par suite de cette transaction, Wittington et la Fiducie détiennent chacune une participation de 50 % dans une société en commandite qui est propriétaire du bien en voie d'aménagement. La Fiducie a donc décomptabilisé sa participation d'une valeur de 37 446 \$ dans le bien et l'a comptabilisée en tant que participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Note 7. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Note	Trimestre clos le 31 mars 2026	Exercice clos le 31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période		202 079 \$	199 374 \$
Entrées		272	152
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur		604	2 553
Solde à la clôture de la période		202 955 \$	202 079 \$

Au 31 mars 2026, le taux d'actualisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient respectivement à 6,82 % et à 6,22 % (respectivement 6,82 % et 6,22 % au 31 décembre 2025).

Note 8. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		293 536 \$	296 491 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	17	34 180	45 175
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	21	76 189	303 766
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		403 905 \$	645 432 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		64 290 \$	63 220 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		339 615	582 212
		403 905 \$	645 432 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 370 800 \$ (600 700 \$ au 31 décembre 2025) (note 17).

Prêts hypothécaires et prêts

Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements. Propriétés de Choix atténue les risques liés à ces prêts en diversifiant les entités auxquelles elle prête des fonds ainsi que les actifs pour lesquels elle prête des fonds.

Le tableau qui suit présente un sommaire du taux et de la durée des prêts hypothécaires et autres prêts portant intérêt :

	31 mars 2026		31 décembre 2025	
	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré
Prêts hypothécaires	0,8	7,63 %	1,0	7,70 %

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 76 189 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours du trimestre clos le 31 mars 2026. En janvier 2026, des billets totalisant 303 766 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait émis au cours de l'exercice 2025 ont été réglés au titre des distributions à verser à GWL par la Fiducie (note 21).

Calendrier de remboursement et variation des flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente le calendrier de remboursement sur les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir, selon l'échéance et les droits de rachat :

(en milliers de dollars)	Reste de 2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital				
Prêts hypothécaires	260 521 \$	26 490 \$	37 800 \$	324 811 \$
Billets à recevoir de GWL	—	76 189	—	76 189
Total des remboursements de capital	260 521	102 679	37 800	401 000
Intérêts courus	2 905	—	—	2 905
Total des remboursements	263 426 \$	102 679 \$	37 800 \$	403 905 \$

Pour multiplier les occasions d'acquisition, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine ou du financement par entente de copropriété. Le risque de crédit découle d'une possible incapacité des emprunteurs à rembourser leurs emprunts hypothécaires ou leurs emprunts à la Fiducie. Les créances de Propriétés de Choix, qui comprennent les financements mezzanine, sont généralement subordonnées à des affectations hypothécaires de rang supérieur et représentent généralement un financement par capitaux propres pour les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie. Ce ne sont pas toutes les activités de financement mezzanine de la Fiducie qui donneront lieu à des acquisitions. Lorsqu'un financement mezzanine est accordé, les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie fournissent habituellement une partie des capitaux sous forme de trésorerie, le solde étant financé par des prêteurs indépendants et par Propriétés de Choix.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Au 31 mars 2026, la Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 291 257 \$ (306 377 \$ au 31 décembre 2025) à des emprunteurs indépendants. Ces prêts ont été accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers. Advenant une correction importante sur le marché immobilier, la juste valeur de marché d'un bien sous-jacent pourrait être insuffisante pour soutenir les placements. La Fiducie atténue ce risque en obtenant des garanties et des affectations hypothécaires enregistrées, qui font souvent l'objet d'une garantie réciproque grevant différents immeubles commerciaux qui en sont à divers stades d'aménagement.

Le 13 mars 2026, un prêt hypothécaire totalisant 17 966 \$, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Note 9. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 7 793 \$ (8 564 \$ en 2025)		4 205 \$	3 932 \$
Produit des recouvrements à recevoir		10 753	13 381
Autres débiteurs		15 606	15 920
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	21	1 980	1 980
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	21	25 836	23 487
Trésorerie soumise à des restrictions		210	211
Impôts fonciers payés d'avance		16 503	8 087
Frais d'assurance payés d'avance		9 856	192
Autres actifs		19 116	22 175
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 3 850 \$ (3 389 \$ en 2025)		28	180
Actif d'impôt différé		1 923	1 923
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		5 635	7 043
Dérivés désignés à des fins de couverture	17	4 556	4 319
Créances et autres actifs		116 207 \$	102 830 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		17 497 \$	17 814 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		98 710	85 016
		116 207 \$	102 830 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 1 579 \$ de Loblaw (1 321 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

ii) Comprennent un montant de 25 463 \$ à recevoir de Loblaw, un montant de 322 \$ à recevoir de Wittington et un montant de 51 \$ à recevoir de GWL (respectivement 23 373 \$, néant et 114 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

Montants à recevoir au titre des loyers

Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la Fiducie prend en compte l'historique de paiement et les attentes futures quant aux cas de défaut probables (c'est-à-dire les demandes d'allègement de loyer de la part des locataires ou les déclarations de locataires indiquant qu'ils n'effectueraient pas de paiement de loyer à la date d'échéance) compte tenu des dossiers d'insolvabilité ou des propositions concordataires d'entreprise déposés ou attendus et des reports probables des paiements dus. Ces évaluations sont faites au cas par cas selon le locataire.

L'évaluation, par la Fiducie, des pertes de crédit attendues est intrinsèquement subjective en raison de la nature prospective des évaluations. Par conséquent, la valeur de la perte de crédit attendue comporte un certain degré d'incertitude et est établie sur la base d'hypothèses qui pourraient ne pas se révéler exactes.

Note 10. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Débetures non garanties de premier rang	5 633 243 \$	5 632 395 \$
Emprunts hypothécaires	1 149 840	1 167 259
Emprunts à la construction	5 306	5 306
Dette à long terme	6 788 389 \$	6 804 960 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	6 284 565 \$	6 298 343 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	503 824	506 617
	6 788 389 \$	6 804 960 \$

Débetures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Série	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
H	7 mars 2016	7 mars 2046	5,27 %	100 000	100 000
L	8 mars 2018	8 mars 2028	4,18 %	750 000	750 000
M	11 juin 2019	11 juin 2029	3,53 %	750 000	750 000
N	3 mars 2020	4 mars 2030	2,98 %	400 000	400 000
O	3 mars 2020	4 mars 2050	3,83 %	100 000	100 000
P	22 mai 2020	21 mai 2027	2,85 %	500 000	500 000
Q	30 novembre 2021	30 novembre 2026	2,46 %	350 000	350 000
R	24 juin 2022	24 juin 2032	6,00 %	500 000	500 000
S	1 ^{er} mars 2023	1 ^{er} mars 2033	5,40 %	550 000	550 000
T	1 ^{er} août 2023	28 février 2034	5,70 %	350 000	350 000
U	23 mai 2024	28 février 2031	5,03 %	500 000	500 000
V	16 janvier 2025	16 janvier 2030	4,29 %	300 000	300 000
W	8 août 2025	8 août 2035	4,63 %	350 000	350 000
X	8 août 2025	8 août 2055	5,37 %	150 000	150 000
Total du solde de capital				5 650 000	5 650 000
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 29 725 \$ (28 877 \$ en 2025)				(16 757)	(17 605)
Débetures non garanties de premier rang				5 633 243 \$	5 632 395 \$

Au 31 mars 2026, les débetures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,31 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,6 ans (respectivement 4,31 % et 5,8 ans au 31 décembre 2025).

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 152 373 \$	1 169 939 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 7 302 \$ (7 228 \$ en 2025)	24	(50)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 392 \$ (1 319 \$ en 2025)	(2 557)	(2 630)
Emprunts hypothécaires	1 149 840 \$	1 167 259 \$

Au 31 mars 2026, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,13 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,4 ans (respectivement 4,12 % et 6,5 ans au 31 décembre 2025).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Emprunts à la construction

Au 31 mars 2026, un montant de 5 306 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (5 306 \$ au 31 décembre 2025). Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 4,22 % et à 0,4 an (respectivement 4,30 % et 0,7 an au 31 décembre 2025). Le solde à payer sur les emprunts à la construction était financé à des taux variables.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et immeubles résidentiels et à usage mixte, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 31 mars 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 277 681 \$, dont une tranche de 272 156 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 277 681 \$ et 272 156 \$ au 31 décembre 2025). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2026 et en 2027.

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

Le tableau qui suit présente le calendrier de remboursement du capital sur la dette à long terme, selon l'échéance :

(en milliers de dollars)	Reste de 2026	2027	2028	2029	2030	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	750 000 \$	700 000 \$	2 600 000 \$	5 650 000 \$
Emprunts hypothécaires	137 685	95 109	49 819	40 205	133 498	696 057	1 152 373
Emprunts à la construction	5 306	—	—	—	—	—	5 306
Total	492 991 \$	595 109 \$	799 819 \$	790 205 \$	833 498 \$	3 296 057 \$	6 807 679 \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie liés aux activités de financement pour la dette à long terme :

(en milliers de dollars)				31 mars 2026	31 décembre 2025
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Dette à long terme	Dette à long terme
Solde à l'ouverture de la période	5 632 395 \$	1 167 259 \$	5 306 \$	6 804 960 \$	6 684 940 \$
Émissions et avances	—	—	—	—	800 076
Remboursements	—	(17 566)	—	(17 566)	(680 219)
Frais de placement de titres d'emprunt	—	—	—	—	(4 030)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	—	(17 566)	—	(17 566)	115 827
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	—	74	—	74	455
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	848	73	—	921	3 738
Total des activités sans effet sur la trésorerie	848	147	—	995	4 193
Solde à la clôture de la période	5 633 243 \$	1 149 840 \$	5 306 \$	6 788 389 \$	6 804 960 \$

Note 11. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 1 500 000 \$	30 000 \$	— \$
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 13 011 \$ (12 788 \$ en 2025) ⁱ⁾	(1 731)	—
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	293	—
Facilité de crédit	28 562 \$	— \$
Classée comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	28 562 \$	— \$

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 1 954 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2025.

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ consentie par un consortium de prêteurs, qui vient à échéance le 21 mai 2030.

En vertu de la facilité de crédit, la Fiducie peut prélever des montants portant intérêt à taux variables, en dollars canadiens ou en dollars américains. Les emprunts libellés en dollars canadiens portent intérêt au taux préférentiel des banques canadiennes majoré de 0,20 % ou au taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 1,20 % et d'un ajustement au taux CORRA composé quotidiennement d'environ 0,30 %, tandis que les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,30 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS ou par S&P, de notes de crédit de respectivement « BBB (élevé) » et « BBB+ » pour Propriétés de Choix. Parallèlement à tout prélèvement libellé en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts en dollars américains contre des emprunts en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 mars 2026, la Fiducie avait des emprunts libellés en dollars américains totalisant 21 855 \$, un montant équivalent à 30 000 \$ CA (néant au 31 décembre 2025) et aucun emprunt libellé en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2025). Parallèlement aux prélèvements, le montant total des emprunts libellés en dollars américains a été converti en dollars canadiens. Au 31 mars 2026, la facilité de crédit a été réévaluée à 30 293 \$ CA. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé.

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 mars 2026, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie liés aux activités de financement pour la facilité de crédit :

(en milliers de dollars)	31 mars 2026	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	— \$	— \$
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	30 000	—
Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	—	(562)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	30 000	(562)
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	293	—
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	223	854
Reclassement depuis les autres actifs	(1 954)	(292)
Total des activités sans effet sur la trésorerie	(1 438)	562
Solde à la clôture de la période	28 562 \$	— \$

Note 12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts*Parts de fiducie (nombre autorisé – illimité)*

Chaque part de fiducie (« part ») confère à son porteur le droit à une voix aux assemblées des porteurs de parts et à une quote-part de toutes les distributions. À l'exception de certaines restrictions, un porteur de parts a le droit d'exiger que Propriétés de Choix rachète ses parts sur demande. Dès que Propriétés de Choix reçoit un avis de rachat, tous les droits à l'égard et aux termes des parts remises en vue de leur rachat doivent être cédés et leur porteur a le droit de recevoir un prix par part déterminé selon une formule fondée sur le marché et doit être payé conformément aux conditions décrites dans la déclaration de fiducie.

Parts échangeables (nombre autorisé – illimité)

Les parts échangeables émises par la société en commandite sont équivalentes économiquement aux parts. Elles donnent droit à des distributions égales à celles versées sur les parts et peuvent être échangées au gré du porteur contre des parts. Toutes les parts échangeables sont détenues, directement ou indirectement, par GWL.

Les 70 881 226 parts échangeables émises le 4 mai 2018 dans le cadre de l'acquisition de Canadian Real Estate Investment Trust comportent des restrictions relatives aux droits de vote et aux droits de transfert qui prendront fin selon le calendrier ci-après :

Fin de la période de restriction sur les droits de vote et de transfert	Nombre de parts échangeables admissibles au vote et au transfert
5 juillet 2027	22 988 505
5 juillet 2028	22 988 505
5 juillet 2029	24 904 216

Parts spéciales avec droit de vote

Chaque part échangeable est accompagnée d'une part spéciale avec droit de vote permettant au porteur de voter sur des questions concernant la Fiducie, droit de vote égal au nombre de parts pouvant être obtenues lors de l'échange des parts échangeables, parts auxquelles est attachée une part spéciale avec droit de vote.

Parts en circulation

Note	Au 31 mars 2026		Au 31 décembre 2025	
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Parts	Montant	Parts	Montant
Parts à l'ouverture de la période	328 024 272	3 658 693 \$	327 923 972	3 659 456 \$
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	—	—	424 398	1 933
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	—	—	—	1 786
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	—	—	(324 098)	(4 482)
Parts à la clôture de la période	328 024 272	3 658 693 \$	328 024 272	3 658 693 \$
Parts échangeables à l'ouverture de la période	395 786 525	5 861 598 \$	395 786 525	5 283 750 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	—	217 683	—	577 848
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	6 079 281 \$	395 786 525	5 861 598 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 810 797		723 810 797	

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

À l'occasion, Propriétés de Choix peut racheter des parts conformément aux règles prescrites dans les politiques réglementaires ou d'une bourse de valeurs applicables. Le 19 novembre 2025, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 436 700 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2025 au 20 novembre 2026 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et du régime de parts différées des fiduciaires et attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts. En outre, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Fiducie a acquis des parts aux termes de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités afin de régler une obligation aux termes du régime de parts différées des fiduciaires.

Distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu, et prévoit distribuer le montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer l'impôt de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*ⁱ⁾. En conséquence, aucune provision pour impôt sur le revenu exigible n'est nécessaire, à l'exception des montants encourus pour les filiales canadiennes de la Fiducie. Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimales.

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,193 \$ par part, soit un montant total de 139 937 \$ (0,191 \$ par part, soit 138 121 \$ au 31 mars 2025), y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts. Les distributions déclarées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois sont versées vers le 15^e jour du mois suivant.

Le 18 février 2026, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,78 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,77 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse a pris effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2026.

Les porteurs de parts échangeables peuvent choisir de reporter la réception de la totalité ou d'une partie des distributions déclarées par la société en commandite jusqu'à la première date suivant la clôture de l'exercice. Si le porteur choisit de reporter la réception des distributions, la société en commandite lui prêtera un montant égal aux distributions différées sans intérêt, et le prêt sera remboursable et exigible dans sa totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel il a été consenti.

i) Propriétés de Choix est une « fiducie de fonds commun de placement » et une « fiducie de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu (Canada)*.

Prospectus préalable de base

Le 20 juin 2025, Propriétés de Choix a renouvelé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

Note 13. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Dettes fournisseurs		5 050 \$	12 621 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		77 502	73 281
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		138	137
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		75 108	84 305
Charges d'intérêts à payer		49 390	71 394
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	21	103 805	330 821
Rémunération fondée sur des parts		17 712	19 806
Distributions à payer ^{iv)}		21 777	21 503
Obligations locatives		955	992
Dépôts de locataires		21 301	20 104
Produits différés		19 961	25 054
Dérivés désignés à des fins de couverture	17	1 334	1 761
Fournisseurs et autres passifs		394 033 \$	661 779 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		3 694 \$	6 477 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		390 339	655 302
		394 033 \$	661 779 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 2 304 \$ (3 963 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 47 005 \$ (40 483 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 101 915 \$ à payer à GWL (329 162 \$ au 31 décembre 2025), un montant de 1 311 \$ à payer au titre des coûts partagés engagés par GWL au nom de la Fiducie, des charges liées à la convention de services et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (1 093 \$ au 31 décembre 2025), un montant à payer de néant à Wittington pour diverses charges à payer à une partie liée (288 \$ au 31 décembre 2025) et un montant de 579 \$ à payer à Loblaw relativement à un remboursement de produits tirés de contrats et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (278 \$ au 31 décembre 2025) (note 21).

iv) Comprend des distributions d'un montant de 3 293 \$ à payer à GWL et de 709 \$ à payer à Wittington (3 251 \$ et 700 \$, respectivement, au 31 décembre 2025) (note 21).

Note 14. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)			Trimestre clos le		Trimestre clos le	
	Parties liées ¹⁾	Indépendants	31 mars 2026	Parties liées ¹⁾	Indépendants	31 mars 2025
Loyers de base	139 744 \$	99 839 \$	239 583 \$	134 899 \$	98 019 \$	232 918 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	41 563	29 284	70 847	39 656	25 966	65 622
Recouvrement de charges d'exploitation	26 371	21 511	47 882	25 832	21 379	47 211
Paievements pour cession de bail et autres produits	1 118	1 762	2 880	—	1 161	1 161
Produits locatifs	208 796 \$	152 396 \$	361 192 \$	200 387 \$	146 525 \$	346 912 \$

i) Se reporter à la note 21, « Transactions avec des parties liées ».

Propriétés de Choix conclut avec des locataires des baux à long terme visant des locaux dans ses immeubles. Les durées initiales des baux sont généralement de trois à dix ans pour des unités commerciales et elles sont plus longues pour les magasins d'alimentation piliers. Les baux prévoient en général des loyers de base que les locataires doivent payer à Propriétés de Choix et contiennent des dispositions en vue de majorations contractuelles de ces loyers de base sur la durée des baux, en plus des recouvrements de charges d'exploitation, d'impôts fonciers et de frais d'assurance. De nombreux contrats de location conclus avec Loblaw concernent des commerces de détail autonomes dont Loblaw est directement responsable des charges d'exploitation.

Note 15. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les	
	31 mars 2026	31 mars 2025
Impôts fonciers et frais d'assurance	73 807 \$	68 774 \$
Charges d'exploitation recouvrables	30 900	30 835
Charges d'exploitation non recouvrables	388	1 454
Charges d'exploitation liées aux immeubles	105 095 \$	101 063 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des pertes de crédit attendues nettes de 739 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (reprises de pertes de crédit attendues nettes de 124 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025). Il y a lieu de se reporter à la note 9 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 16. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang		60 182 \$	55 902 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		11 896	13 486
Intérêts sur la facilité de crédit		908	1 174
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		9	10
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	10	74	135
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	10, 11	1 144	1 062
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	21	76 519	75 529
		150 732	147 298
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	5	(669)	(1 109)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		150 063 \$	146 189 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,28 % pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (4,23 % au 31 mars 2025).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 17. Instruments financiers

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des justes valeurs pour les actifs financiers et les passifs financiers, à l'exclusion de ceux qui sont classés comme étant au coût amorti et qui sont par nature à court terme :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026				Au 31 décembre 2025			
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	— \$	— \$	34 180 \$	34 180 \$	— \$	— \$	45 175 \$	45 175 \$
Actifs immobiliers financiers		—	—	202 955	202 955	—	—	202 079	202 079
Placement dans des titres immobiliers		—	108 408	—	108 408	—	157 888	—	157 888
Dérivés désignés à des fins de couverture	9	—	4 556	—	4 556	—	4 319	—	4 319
Coût amorti :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	—	—	370 800	370 800	—	—	600 700	600 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie		—	34 759	—	34 759	—	71 180	—	71 180
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Parts échangeables	12	—	6 079 281	—	6 079 281	—	5 861 598	—	5 861 598
Rémunération fondée sur des parts	13	—	17 712	—	17 712	—	19 806	—	19 806
Dérivés désignés à des fins de couverture	13	—	1 334	—	1 334	—	1 761	—	1 761
Coût amorti :									
Dettes à long terme	10	—	—	6 914 099	6 914 099	—	—	7 020 044	7 020 044

La valeur comptable des actifs et des passifs de la Fiducie se rapprochait de la juste valeur, sauf pour ce qui est de la dette à long terme. La juste valeur des débiteures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix a été calculée selon les cours du marché pour des instruments semblables, tandis que la juste valeur des emprunts hypothécaires a été calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs au moyen des taux d'actualisation appropriés. Aucun transfert n'a eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au cours des périodes.

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie (note 11). Au 31 mars 2026, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2025).

L'incidence des instruments de couverture sur les bilans consolidés se présentait comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Actifs dérivés					
Entre septembre 2026 et juin 2030					
Swaps de taux d'intérêt	9		62 241 \$	4 263 \$	4 319 \$
Swap de devises	9	Avril 2026	30 000	293	—
Total des actifs dérivés			92 241 \$	4 556 \$	4 319 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	13	1 ^{er} mars 2030	73 440 \$	1 334 \$	1 761 \$
Total des passifs dérivés			73 440 \$	1 334 \$	1 761 \$

Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 371 \$ (une perte latente liée à la juste valeur de 2 050 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2025).

Note 18. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	5	1 104 \$	367 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives		1 647	1 801
Amortissement des immobilisations incorporelles		250	250
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		296	18
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	217 683	237 472
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	(79 003)	(29 958)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		49 480	8 974
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		191 457 \$	218 924 \$

b) Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Variation nette des créances et autres actifs	9	(15 094) \$	(29 897) \$
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	13	(13 136)	(17 715)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(28 230) \$	(47 612) \$

Note 19. Informations sectorielles

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels, et immeubles résidentiels et à usage mixte. Les secteurs sont présentés de la même manière que dans les rapports internes fournis au principal décideur opérationnel, soit l'équipe de haute direction, qui se compose du chef de la direction et du chef des finances. Le principal décideur opérationnel évalue et calcule la performance de la Fiducie en fonction des produits locatifs nets.

Les tableaux suivants présentent les produits locatifs nets pour les trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025 de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentés ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2 des états financiers consolidés annuels audités, à l'exception du fait que les produits locatifs sectoriels et les charges d'exploitation liées aux immeubles sectorielles comprennent la quote-part des produits et des charges directes d'exploitation des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 31 mars 2026
Loyers de base	189 182 \$	61 552 \$	12 415 \$	(23 566) \$	239 583 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	56 560	16 541	2 139	(4 393)	70 847
Recouvrement de charges d'exploitation	40 580	7 727	2 213	(2 638)	47 882
Paiements pour cession de bail et autres produits	2 888	119	574	(701)	2 880
Produits locatifs	289 210	85 939	17 341	(31 298)	361 192
Impôts fonciers et frais d'assurance	(59 364)	(16 645)	(3 017)	5 219	(73 807)
Charges d'exploitation recouvrables	(27 429)	(3 674)	(3 464)	3 667	(30 900)
Charges d'exploitation non recouvrables	(924)	(308)	116	728	(388)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(87 717)	(20 627)	(6 365)	9 614	(105 095)
Produits locatifs nets	201 493 \$	65 312 \$	10 976 \$	(21 684) \$	256 097 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 31 mars 2025
Loyers de base	185 220 \$	52 412 \$	14 481 \$	(19 195) \$	232 918 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	54 082	14 406	2 226	(5 092)	65 622
Recouvrement de charges d'exploitation	38 926	6 748	3 270	(1 733)	47 211
Paiements pour cession de bail et autres produits	936	152	(813)	886	1 161
Produits locatifs	279 164	73 718	19 164	(25 134)	346 912
Impôts fonciers et frais d'assurance	(56 775)	(14 645)	(1 646)	4 292	(68 774)
Charges d'exploitation recouvrables	(26 714)	(3 073)	(4 034)	2 986	(30 835)
Charges d'exploitation non recouvrables	(829)	(545)	(632)	552	(1 454)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(84 318)	(18 263)	(6 312)	7 830	(101 063)
Produits locatifs nets	194 846 \$	55 455 \$	12 852 \$	(17 304) \$	245 849 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement au 31 mars 2026 et au 31 décembre 2025 de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentés ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2 des états financiers consolidés annuels audités, à l'exception du fait que les immeubles à revenu sectoriels et les biens en voie d'aménagement sectoriels comprennent la quote-part des immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 31 mars 2026
Immeubles à revenu	11 685 000 \$	4 595 000 \$	877 000 \$	(1 499 000) \$	15 658 000 \$
Biens en voie d'aménagement	187 000	494 000	64 000	(553 000)	192 000
Immeubles de placement	11 872 000 \$	5 089 000 \$	941 000 \$	(2 052 000) \$	15 850 000 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 31 décembre 2025
Immeubles à revenu	11 569 000 \$	4 578 000 \$	891 000 \$	(1 508 000) \$	15 530 000 \$
Biens en voie d'aménagement	186 000	484 000	62 000	(504 000)	228 000
Immeubles de placement	11 755 000 \$	5 062 000 \$	953 000 \$	(2 012 000) \$	15 758 000 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

Note 20. Éventualités, engagements et garanties

Propriétés de Choix est partie et éventuellement assujettie à diverses réclamations de tiers dans le cours normal de ses activités se rapportant, entre autres, aux réclamations liées à la réglementation, aux immeubles et à l'environnement. De plus, Propriétés de Choix est éventuellement assujettie aux vérifications habituelles des administrations fiscales des paliers fédéral et provincial et, par conséquent, elle pourrait faire l'objet de cotisations fiscales ou de nouvelles cotisations. L'issue de ces procédures, y compris celles qui sont susmentionnées, ne peut être prévue avec certitude. Compte tenu de l'information dont elle dispose à ce jour, la direction ne considère pas que le risque auquel Propriétés de Choix est exposée en raison de ces nouvelles cotisations, réclamations et litiges, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par des polices d'assurance de Propriétés de Choix ou autrement, soit suffisamment important pour être présenté dans les états financiers consolidés résumés; le risque pourrait néanmoins avoir une incidence significative pour les périodes futures.

a. Actions en justice

Propriétés de Choix peut faire l'objet de diverses poursuites et réclamations dans le cadre de ses activités ordinaires. Le résultat de ces poursuites et réclamations demeure incertain.

b. Garanties

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. La Fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 103 181 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 31 mars 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 27 125 \$ (29 918 \$ au 31 décembre 2025).

La facilité de crédit et les débetures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix sont garanties par le commandité, la société en commandite et toute autre entité devenant une filiale de Propriétés de Choix (avec certaines exceptions). Advenant un défaut de la Fiducie, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie aura le droit de demander réparation aux garants pour les obligations garanties de la même manière et selon les mêmes conditions qu'il pourrait exiger que la Fiducie remplisse ses obligations. Ces garanties visent à éliminer la subordination structurelle qui pourrait autrement découler du fait que les actifs de Propriétés de Choix sont principalement détenus par diverses filiales de la Fiducie.

c. Passifs éventuels

En général, la Fiducie est uniquement responsable de sa quote-part des obligations des copropriétés et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans lesquelles elle détient une participation, sauf dans des circonstances limitées. L'exposition au risque de crédit découle de la possibilité que les partenaires fassent défaut sur leur quote-part de telles obligations. La Fiducie est exposée à la quote-part des obligations en matière d'emprunts hypothécaires de ses partenaires dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, qui se chiffraient à 422 982 \$ au 31 mars 2026 (427 000 \$ au 31 décembre 2025). Ce risque de crédit est atténué, puisque la Fiducie possède habituellement un droit de recours en vertu de ses ententes de copropriété et de ses ententes de coentreprise si ses partenaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, la Fiducie aurait le droit de faire une réclamation à l'égard des placements immobiliers sous-jacents ainsi que des partenaires qui sont en défaut. La direction croit que les actifs de ses copropriétés et de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont suffisants pour régler toute obligation de la Fiducie advenant le cas où les partenaires de la Fiducie seraient en défaut.

d. Possible nouvelle cotisation

Propriétés de Choix a reçu un avis de l'Agence du revenu du Canada l'informant de l'intention de cette dernière d'établir une nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2018 en ce qui a trait à l'acquisition de Canadian REIT. Propriétés de Choix croit fermement que sa position fiscale est appropriée et conforme aux dispositions pertinentes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et entend défendre vigoureusement sa position.

e. Engagements

Propriétés de Choix a conclu des contrats visant des projets d'aménagement et de dépenses d'investissement liées aux immeubles. Elle a également d'autres obligations contractuelles. La Fiducie a des engagements visant des paiements futurs d'environ 644 000 \$, dont une tranche de 543 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 mars 2026 (respectivement 462 000 \$ et 361 000 \$ au 31 décembre 2025).

Note 21. Transactions avec des parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 mars 2026, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington, actionnaire détenant le contrôle de GWL. Wittington détient directement 10 910 000 parts de la Fiducie. Galen G. Weston est le propriétaire d'environ 59,5 % des actions ordinaires en circulation de GWL ou en détient le contrôle, directement ou indirectement, y compris par l'intermédiaire de Wittington. Galen G. Weston est également le propriétaire de 1 596 842 parts de la Fiducie.

GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 31 mars 2026, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation (52,6 % au 31 décembre 2025). Par conséquent, Propriétés de Choix est une partie liée de Loblaw en raison du contrôle commun.

Transactions et ententes avec GWL**Convention de services**

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 136 \$ (4 988 \$ au 31 décembre 2025).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 76 519 \$ (75 529 \$ au 31 mars 2025).

Au 31 mars 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 101 915 \$ (329 162 \$ au 31 décembre 2025). Le montant à payer à GWL comprenait des distributions différées de 76 189 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2027 (303 766 \$ au 31 décembre 2025).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, des billets totalisant 76 189 \$ ont été émis à l'intention de GWL. En janvier 2026, des billets totalisant 303 766 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait consentis au cours de l'exercice 2025 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 795 \$ sur les parts détenues par GWL (9 668 \$ au 31 mars 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 \$ était à payer à GWL au 31 mars 2026 (3 251 \$ au 31 décembre 2025).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Les transactions avec GWL comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Produits locatifs	14	— \$	800 \$
Charges liées à la convention de services		(1 284)	(1 247)
Distributions sur les parts échangeables	16	(76 519)	(75 529)

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les soldes à recevoir de (à payer à) GWL et ses filiales se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Billets à recevoir	8	76 189 \$	303 766 \$
Autres débiteurs	9	51	114
Parts échangeables	12	(6 079 281)	(5 861 598)
Charges à payer	13	(1 311)	(1 093)
Distributions à payer sur les parts échangeables	13	(101 915)	(329 162)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	13	(3 293)	(3 251)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(6 109 560) \$	(5 891 224) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Accord d'alliance stratégique

L'accord d'alliance stratégique crée une série de droits et d'obligations entre Propriétés de Choix et Loblaw en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a expiré le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a été renouvelé jusqu'au 5 juillet 2033 ou à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiendront moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw souhaitera vendre;
- Loblaw est, en règle générale, tenue de présenter à Propriétés de Choix des occasions d'acquisition d'immeubles dans des centres commerciaux au Canada afin de permettre à la Fiducie d'avoir un droit de priorité relativement à l'acquisition de l'immeuble;
- Propriétés de Choix a le droit de participer à l'aménagement de futurs centres commerciaux qui concernent Loblaw.

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Conformément à l'accord d'alliance stratégique, au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification, à mesure que Propriétés de Choix poursuivra l'aménagement, la densification ou le réaménagement de ces terrains excédentaires. Les paiements à verser à Loblaw sont calculés conformément à une grille tarifaire qui tient compte de la région, du classement sur le marché et du type d'utilisation des biens concernés.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 1 118 \$ pour cession de bail reçu de Loblaw (néant pour le trimestre clos le 31 mars 2025).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 609 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du trimestre clos le 31 mars 2026 (2 790 \$ au 31 mars 2025).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,8 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour le trimestre clos le 31 mars 2026 (57,4 % au 31 mars 2025). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Produits locatifs	14	208 796 \$	199 053 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les soldes à recevoir de (à payer à) Loblaw se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Montant à recevoir au titre des loyers	9	1 579 \$	1 321 \$
Autres débiteurs	9	25 463	23 373
Charges à payer	13	(2 304)	(3 963)
Allocations de construction à payer	13	(47 005)	(40 483)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	13	(579)	(278)
Montant à payer à Loblaw		(22 846) \$	(20 030) \$

Transactions et ententes avec Wittington

Conventions de gestion

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à des actifs conjointement et entièrement détenus assortis de baux de tiers, des services de gestion de l'aménagement en ce qui a trait à des actifs conjointement détenus ainsi que des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus.

Coentreprise

Le 29 janvier 2026, Wittington a fait l'acquisition de la participation de 50 % du partenaire de la Fiducie dans le projet d'aménagement Grenville & Grosvenor. Par suite de cette transaction, Wittington et la Fiducie détiennent chacune une participation de 50 % dans une société en commandite qui est propriétaire du bien en voie d'aménagement. La Fiducie a donc décomptabilisé sa participation d'une valeur de 37 446 \$ dans le bien et l'a comptabilisée en tant que participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 109 \$ sur les parts détenues par Wittington (néant au 31 mars 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 \$ était à payer à Wittington au 31 mars 2026 (700 \$ au 31 décembre 2025).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Les transactions avec Wittington comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2026	31 mars 2025
Produits locatifs	14	— \$	534 \$
Produits de commissions		361	111

Les soldes à recevoir de Wittington et ses filiales se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025
Autres débiteurs	9	322 \$	— \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	9	1 980	1 980
Charges à payer	9	—	(288)
Distributions à payer	13	(709)	(700)
Montant à recevoir de Wittington et de ses filiales		1 593 \$	992 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 31 mars 2026, une tranche de 42 829 \$ des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir se composait de prêts hypothécaires consentis à des entités dans lesquelles la Fiducie détient une participation (41 452 \$ au 31 décembre 2025).

Note 22. Événement postérieur à la date de clôture

Le 16 avril 2026, la Fiducie a annoncé avoir conclu une entente avec Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital ») et KingSett Capital, pour le compte de ses investisseurs (la « transaction »).

À la clôture de la transaction, la Fiducie fera l'acquisition d'actifs de commerce de détail de First Capital d'une valeur d'environ 5 000 000 \$, composés d'immeubles à revenu d'une valeur d'environ 4 800 000 \$ et de biens en voie d'aménagement d'une valeur d'environ 200 000 \$.

Propriétés de Choix compte financer l'acquisition comme suit :

- émission d'environ 68,6 millions de parts de fiducie aux porteurs de parts de First Capital;
- émission de parts échangeables ou de parts de fiducie d'une valeur d'environ 600 000 \$ à GWL;
- prise en charge du solde de capital de 2 300 000 \$ des débetures non garanties de First Capital;
- prise en charge du solde de capital d'environ 400 000 \$ des emprunts hypothécaires garantis par les actifs acquis, le reste de la transaction étant financé par l'émission de nouveaux emprunts.

La transaction, dont la clôture devrait avoir lieu au deuxième semestre de 2026, est assujettie à l'approbation des porteurs de parts de First Capital ainsi qu'à l'approbation d'organismes réglementaires et aux autres approbations et conditions de clôture habituelles.

Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

Propriétés de Choix est la plus importante fiducie de placement immobilier du Canada et son objectif est clair : créer des endroits où prospérer. C'est ainsi que nous générons une valeur durable. En tant que propriétaire, exploitant et promoteur d'envergure nationale d'immeubles commerciaux et résidentiels de grande qualité, nous allons au-delà de la gestion d'actifs. Nous créons des espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et nos collectivités vivent, travaillent et créent des liens. Notre plateforme intègre notre principe de leadership dans le secteur en matière de durabilité, d'engagement communautaire et d'impact social, lequel façonne notre manière d'exploiter, de construire et de croître. En tant que gestionnaire de capitaux de confiance, nous nous engageons à mener nos activités avec rigueur, à créer de la valeur à long terme et à croître de façon responsable. En tout temps, nous sommes guidés par nos valeurs fondamentales ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 30 avril 2026 à 9 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1-888-330-2454 ou le 1-240-789-2714, puis saisir le code d'accès 4788974. Le lien vers la webémission audio sera accessible à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs.

Assemblée annuelle des porteurs de parts

L'assemblée annuelle des porteurs de parts de Propriétés de Choix aura lieu le jeudi 30 avril 2025 à 11 h (heure de l'Est) et se déroulera sous forme virtuelle, par webdiffusion en direct. Les porteurs de parts peuvent participer à l'assemblée en se joignant à la webdiffusion en direct, en ligne à l'adresse : <https://meetings.lumiconnect.com/400970939471>. Se reporter à la question « Comment puis-je assister et participer à l'assemblée virtuelle? » dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction, qui peut être consultée en ligne, à l'adresse www.choicereit.ca/fr, ou sous le profil SEDAR+ de Propriétés de Choix, à l'adresse www.sedarplus.ca/fr, pour obtenir des instructions détaillées sur la façon d'assister à l'assemblée et d'y exercer votre droit de vote. La webdiffusion sera archivée sur notre site Web à la suite de l'assemblée. Veuillez consulter la page Événements sur le site www.choicereit.ca/fr pour en savoir davantage sur l'assemblée virtuelle.

Siège social

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
The Weston Centre, 700-22, avenue St. Clair Est,
Toronto (Ontario) M4T 2S5 • Téléphone : 416-628-7771
Sans frais : 1-855-322-2122 • Télécopieur : 416-628-7777

Inscription en bourse et symbole

Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « CHP.UN ».

Politique en matière de distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu. Les distributions déclarées sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois vers le 15^e jour du mois suivant.

Agent comptable des registres et agent des transferts

Compagnie Trust TSX, C.P. 700, succursale B,
Montréal (Québec) H3B 3K3
Téléphone : 416-682-3860 (extérieur du Canada et des États-Unis)
Téléphone (sans frais) : 1-800-387-0825 (Canada et États-Unis)
Télécopieur : 514-985-8843 (extérieur du Canada et des États-Unis)
Télécopieur (sans frais) : 1-888-249-6189 (Canada et États-Unis)
Courriel : shareholderinquiries@tmx.com
Site Web : www.tsxtrust.com/fr

Relations avec les investisseurs

Téléphone : 416-628-7771 • Sans frais : 1-855-322-2122
Courriel : investor@choicereit.ca
Site Web : www.choicereit.ca/fr
Des informations financières supplémentaires ont été transmises par voie électronique à diverses autorités en valeurs mobilières du Canada par l'intermédiaire du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca/fr. Propriétés de Choix tient une conférence téléphonique peu de temps après la publication de ses rapports trimestriels. Ces appels sont archivés à l'onglet Investisseurs du site Web de la Fiducie, à l'adresse, www.choicereit.ca/fr.

Fiduciaires non membres de la direction

Gordon A. M. Currie – Président
Administrateur de sociétés

L. Jay Cross
Administrateur de sociétés

Diane A. Kazarianⁱ
Administratrice de sociétés

Karen A. Kinsley^{ii,iii}
Administratrice de sociétés

R. Michael Latimerⁱⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhartⁱⁱⁱ
Administratrice de sociétés

Dale R. Ponderⁱ
Administratrice de sociétés

Jan Suchardaⁱ
Associé directeur, Immobilier, Brookfield Asset Management

Qi Tangⁱ
Cheffe des finances, Société de Recettes Illimitées

Cornell Wright
Président, Wittington Investments, Limited

ⁱ Comité d'audit

ⁱⁱ Administratrice principale indépendante

ⁱⁱⁱ Comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature

This report is available in English.

Voici quelques ressources pour en savoir plus sur les nombreuses autres mesures prises afin d'atteindre nos objectifs pour les locataires, les employés, les collectivités et les investisseurs :

Notre plus récent rapport sur la durabilité
choicereit.ca/fr/durabilite

Notre portefeuille de premier ordre
choicereit.ca/fr/proprietes

Nos plus récentes présentations à l'intention des investisseurs
choicereit.ca/fr/investisseurs

Notre site Web sur les carrières
choicereit.ca/fr/joignez-vous-a-lequipe



The Brixton, 396 Dufferin Street, Toronto (Ontario)



2332-160th Street, Surrey (Colombie-Britannique)



500 Bayly Street East, Ajax (Ontario)