# Des espaces où prospérer et s'épanouir[MD]

Rapport du troisième trimestre de 2026




PropriétésDeChoix

# 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 Loblaw[i], 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.

[i] **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 troisième 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
**74** États financiers
**104** Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre


Page couverture :
2332-160th Street,
Surrey (Colombie-Britannique)

# La plus importante FPI du Canada

## Une performance éprouvée, axée sur la croissance à long terme

### La plus importante au Canada[i]

| | |
|---|---|
| 696 | Nombre d'immeubles de grande qualité |
| 68,4 M de pieds carrés | Dans trois catégories d'actifs stratégiques |
| 18,2 G$ | Juste valeur[ii] |

### Un portefeuille sans égal axé sur les détaillants de biens de première nécessité

| | |
|---|---|
| 83 % | Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessité[iii] |
| 37 M de pieds carrés | Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation |

### Une relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada

| | |
|---|---|
| 57 % | Produits locatifs bruts attribuables à Loblaw[iv] |
| | Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw |

### L'un des plus importants propriétaires fonciers en zone urbaine du Canada

| | |
|---|---|
| 19 M de pieds carrés | Programme d'aménagement |
| 70+ | Sites avec un potentiel d'accroissement de la densité |

### Un bilan parmi les meilleurs du secteur

| | |
|---|---|
| BBB (élevé) | Notation de DBRS Perspectives positives |
| BBB+ | Notation de S&P |
| 6,9 x | Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie[1)] |

### Un leadership sur les questions ESG

| | |
|---|---|
| Carbo-neutre d'ici 2050 | Entité figurant parmi les premières au Canada à avoir établi des cibles validées par la SBTi |
| 50 %+ | Proportion de femmes au sein de la haute direction (V.-P.+) |

[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 proportionnelle[1)].
[iii] Le résultat est calculé en pourcentage des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelle[1)] au 30 septembre 2026 (rubrique 6).
[iv] Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle[1)] au 30 septembre 2026.



### Lots of Play : aménagement d'un espace public à Leslieville

Propriétés de Choix continue d'animer les quartiers avec l'initiative Lots of Play, sa série d'événements estivaux gratuits qui transforme des aires de stationnement en espaces communautaires dynamiques. Dans le quartier Leslieville de Toronto, Choice a tenu une célébration de trois jours en partenariat avec VIBE Arts, réunissant les résidents autour de spectacles et d'ateliers participatifs. L'événement a démontré comment une approche réfléchie et de création de lieux peut réinventer les espaces pour en faire des lieux accueillants où les personnes de tous âges peuvent créer, tisser des liens et s'amuser.

# Indicateurs de performance clés

## Performance financière et opérationnelle

### Performance financière

| | T3 2026 | T3 2025 | Variation |
|---|---|---|---|
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] | 258,2 M$ | 250,4 M$ | +3,1 % |
| FPAE[1)] | 0,284 $ par part | 0,278 $ par part | +2,2 % |
| Montant ajusté des FPAE[1)] | 0,214 $ par part | 0,192 $ par part | +11,5 % |
| Taux d'occupation | 97,8 % | 98,0 % | -0,2 % |

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 – T3 2026

| | |
|---|---|
| Dette ajustée[1)] | 7,9 G$ |
| Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie[1)] | 6,9 x |
| Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance[i, ii] | 6,2 ans |
| Taux d'intérêt moyen pondéré[i, ii] | 4,40 % |
| Actifs non grevés | 14,1 G$ |
| Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs[1)] | 40,6 % |

[i] La moyenne pondérée reflète les débentures non garanties de premier rang et la dette garantie à taux fixe.
[ii] Exclut les débentures non garanties de premier rang de série Q de 350 millions de dollars, venant à échéance en novembre 2026.

« 

**Propriétés de Choix a de nouveau enregistré un solide trimestre, soutenu par un taux d'occupation quasi complet de ses immeubles et par la forte performance du REN des actifs comparables, ce qui a favorisé la croissance des FPAE.**

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



3050 Vega Boulevard, Mississauga (Ontario)

# Faits saillants financiers

## du troisième trimestre[i]

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2026

### Activités d'exploitation

- **Bénéfice net de 888,5 millions de dollars pour le trimestre,** comparativement à un bénéfice net de 242,6 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à l'ajustement favorable de la juste valeur des parts échangeables[ii] et des actifs financiers dérivés de la Fiducie, découlant de la variation du prix des parts de la Fiducie.
- **Les FPAE[1)] par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,284 $,** soit une hausse de 2,2 % par rapport à 0,278 $ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
  - Les FPAE[1)] 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 FPAE[1)] par part après dilution pour le trimestre s'est établi à 0,214 $** par rapport à 0,192 $ pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation découle principalement de la diminution des dépenses pour améliorations locatives au cours de l'exercice.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] a augmenté de 3,1 %** par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Pour les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels et les immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] a augmenté de 2,5 %, de 5,5 % et de 2,1 %, respectivement.**
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période s'est chiffré à 97,8 %,** soit 97,5 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 91,4 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixte[iii].
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 59,9 millions de dollars** selon une base proportionnelle[1)] pour le trimestre reflète les hypothèses favorables liées à la location ainsi que les ajustements des taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail. Ce profit a été en partie contrebalancé par une perte liée à la juste valeur comptabilisée sur certains biens en cours d'aménagement pour tenir compte des conditions du marché.

### Activités de financement

- **La Fiducie a émis des débentures non garanties de premier rang de série Y de 300,0 millions de dollars** portant intérêt à un taux annuel de 4,836 % et d'une durée de sept ans.

### Activités d'investissement

- **La Fiducie a réalisé des transactions de 88,8 millions de dollars au cours du trimestre :**
  - Acquisition d'un immeuble de commerce de détail à Burnaby, en Colombie-Britannique, pour 39,7 millions de dollars.
  - Vente de quatre immeubles industriels à Calgary, en Alberta, pour un produit de 35,9 millions de dollars.
  - Vente de la participation de 50 % détenue par la Fiducie dans un actif de commerce de détail à Slave Lake, en Alberta, pour un produit de 13,2 millions de dollars.
- Au cours du trimestre, **la Fiducie a investi 53,5 millions de dollars dans son projet d'aménagement,** selon une base proportionnelle[1)].
- **La Fiducie a transféré 47,4 millions de dollars de biens en cours d'aménagement vers les immeubles à revenu,** au moyen de cinq projets de densification d'immeubles de commerce de détail et de l'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail, ce qui représente un ajout d'environ 91 000 pieds carrés à la nouvelle SLB utilisée à des fins commerciales (dont 2 000 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers), selon une base proportionnelle[1)].
- **Après la clôture du trimestre,** la Fiducie a vendu un immeuble de commerce de détail à Halifax, en Nouvelle-Écosse, pour 19,0 millions de dollars.

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

[ii] Les parts échangeables doivent être classées comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net selon les PCGR. Elles sont comptabilisées à leur juste valeur selon le prix des parts de la Fiducie sur le marché, ce qui a une incidence défavorable sur les résultats financiers lorsque le prix des parts de la Fiducie augmente et une incidence favorable lorsque leur prix diminue.

[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.

# 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 attrayants.

| Immeubles à revenu | Propriétés | Pieds carrés | Juste valeur[i] | Taux d'occupation |
|---|---|---|---|---|
| Immeubles de commerce de détail | 564 | 44,6 M | 12,0 G$ | 97,5 % |
| Immeubles industriels | 120 | 22,0 M | 4,6 G$ | 98,6 % |
| Immeubles résidentiels et à usage mixte | 12 | 1,8 M[ii] | 0,9 G$ | 91,4 % |

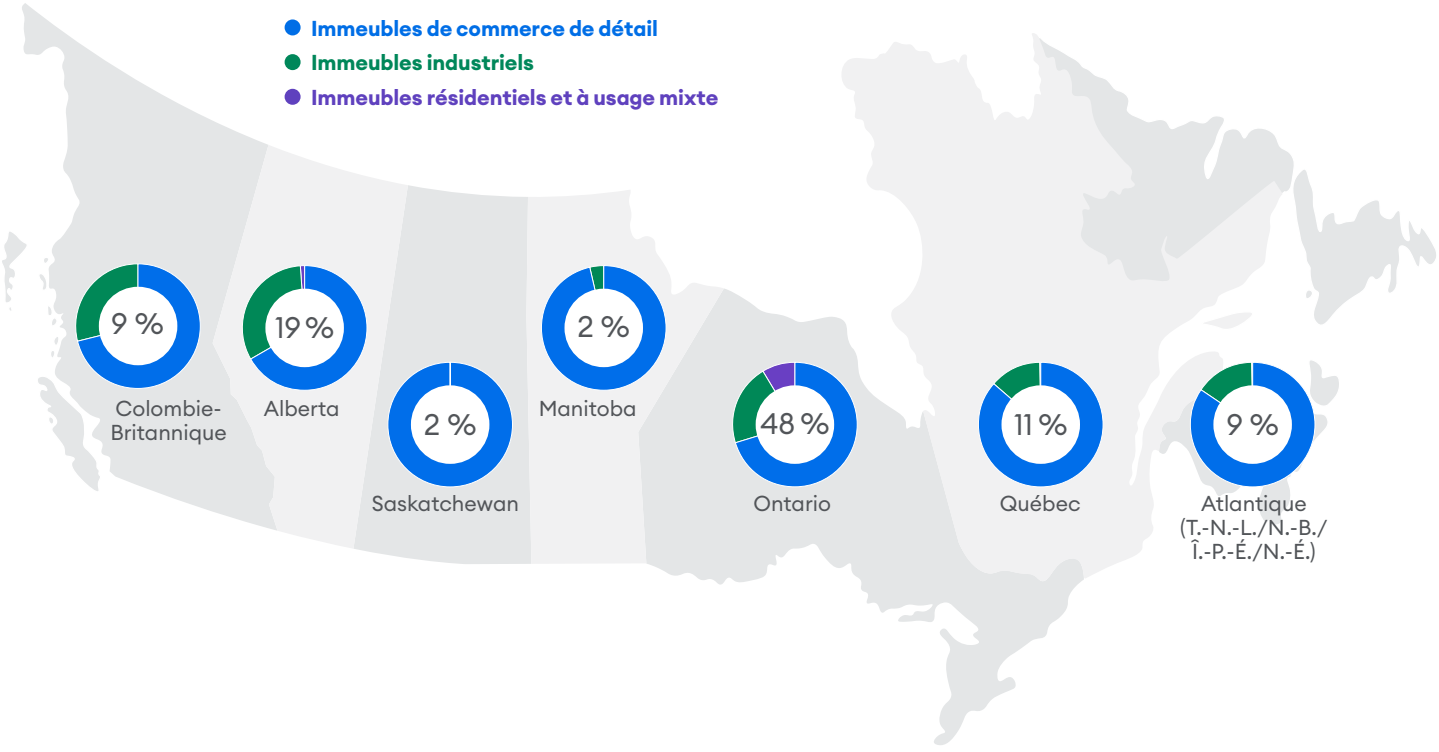
**Immeubles en cours d'aménagement**

53 projets

19,0 M de pieds carrés

Juste valeur[i] de 0,7 G$

**Pourcentage du REN par province[iii]**




[i] La juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2026 est présentée selon une base proportionnelle[1)].
[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 proportionnelle[1)] pour le trimestre clos le 30 septembre 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 | Autres | Total |
|---|---|---|
| 5,9 ans | 6,0 ans | 5,9 ans |

**Les 5 principaux locataires**
% des produits[i]

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Loblaw | 57,1 % |
| 2 | Canadian Tire | 1,6 % |
| 3 | Dollarama | 1,2 % |
| 4 | TJX Companies | 1,2 % |
| 5 | GoodLife Fitness | 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 Loblaw[ii]**

**Principaux locataires :**
Real Canadian Superstore
Loblaws
No Frills
Maxi
Fortinos
Pharmaprix/Shoppers Drug Mart
T&T




**+67 %**

**des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent d'épiceries et de pharmacies[ii]**

**Principaux locataires :**
Walmart
Sobeys
Metro
Rexall
Save on Foods
Costco
Nations Fresh Foods




**+83 %**

**des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent de détaillants de biens de première nécessité[ii]**

**Principaux locataires :**
Dollarama
Canadian Tire
LCBO
TD
Pet Valu
Restaurant Brands International
Nova Scotia Liquor
CIBC

### Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

**Les 10 principaux locataires du secteur industriel[ii]**

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

**34 %**

**des produits bruts tirés d'immeubles industriels proviennent de Loblaw[ii]**



Choice Eastway Industrial Centre, East Gwillimbury (Ontario)

[i] Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés pour l'ensemble des secteurs selon une base proportionnelle[1)] au 30 septembre 2026.
[ii] Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle[1)] au 30 septembre 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 | – | 0,2 M | 0,5 M | 0,7 M |
| Immeubles industriels | – | 3,6 M | 1,1 M | 4,7 M |
| Immeubles résidentiels et à usage mixte | 7,3 M | 6,3 M | – | 13,6 M |
| Total | 7,3 M | 10,1 M | 1,6 M | 19,0 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 sa mission. Sa stratégie ESG est intégrée dans tous les aspects de ses 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

## 3e 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 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
24 Situation de trésorerie et sources de financement
34 Résultats d'exploitation
39 Activités de location
46 Résultats d'exploitation – informations sectorielles
56 Résultats d'exploitation trimestriels
57 Transactions avec des parties liées
59 Contrôle interne à l'égard de l'information financière
59 Risques d'entreprise et gestion des risques
60 Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)
60 Perspectives
61 Mesures financières non conformes aux PCGR
74 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 et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026 et les notes y afférentes (les « états financiers du troisième trimestre de 2026 ») ainsi qu'avec les états financiers audités 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 troisième 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 du troisième trimestre, 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 concurrence. 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'acquérir et de céder des biens conformément à ses stratégies à court et à long terme.

Cette liste des facteurs qui pourraient influer 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 « CHP.UN ».

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 30 septembre 2026, GWL détenait une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. 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.

L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 12 novembre 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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 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 30 septembre et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | **2026** | 2025 |
|---|---|---|
| Nombre d'immeubles à revenu | **696** | 702 |
| SLB (en millions de pieds carrés)[i), ii)] | **68,4** | 68,1 |
| Taux d'occupation* [i)] | **97,8 %** | 98,0 % |
| Total des actifs (PCGR) | **18 519 389 $** | 17 963 838 $ |
| Total des passifs (PCGR) | **13 500 422 $** | 13 263 434 $ |
| Produits locatifs (PCGR) | **366 327 $** | 362 486 $ |
| Bénéfice net | **888 506 $** | 242 649 $ |
| Bénéfice net par part – après dilution | **1,228 $** | 0,335 $ |
| FPAE[1)] par part – après dilution* | **0,284 $** | 0,278 $ |
| Ratio de distribution des FPAE* [1)] | **68,8 %** | 69,2 % |
| Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution* | **0,214 $** | 0,192 $ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE* [1)] | **91,0 %** | 100,2 % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,193 $ |
| Valeur liquidative[1), iii)] par part | **15,04 $** | 14,53 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iv)] | **723 810 797** | 723 810 797 |
| Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs* [1), v)] | **40,6 %** | 40,6 % |
| Ratio de couverture du service de la dette[1), v)] | **3,1 x** | 3,0 x |
| Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV* [1), v), vi)] | **7,2 x** | 7,1 x |
| Dette – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance* [vii), viii)] | **5,9 années** | 6,8 années |
| Dette – taux d'intérêt moyen pondéré* [vii), viii)] | **4,31 %** | 4,28 % |

* Indicateur de rendement clé

i) Comprend 3 361 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (3 067 000 pieds carrés au 30 septembre 2025).
ii) La SLB comprend 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.
iii) La valeur liquidative[1)] par part, compte non tenu des actifs financiers dérivés, s'établissait à 14,86 $ au 30 septembre 2026.
iv) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
v) 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.
vi) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie[1)], était de 6,9 x au 30 septembre 2026 et de 7,1 x au 30 septembre 2025.
vii) Comprend uniquement les débentures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires à taux fixes.
viii) Compte non tenu des débentures non garanties de premier rang de série Q de 350 millions de dollars venant à échéance en novembre 2026; la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,2 ans et le taux d'intérêt moyen pondéré s'établissait à 4,40 % au 30 septembre 2026.

## 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 proportionnelle[1)] aux dates indiquées :

| (en milliers de dollars) | Au 30 septembre 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 | **16 150 000 $** | **2 060 000 $** | **18 210 000 $** | 15 758 000 $ | 2 012 000 $ | 17 770 000 $ |
| Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **985 318** | **(985 318)** | **—** | 961 678 | (961 678) | — |
| Actifs immobiliers financiers | **203 929** | **(203 929)** | **—** | 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 | **422 516** | **(2 092)** | **420 424** | 645 432 | (35 289) | 610 143 |
| Placements dans des titres immobiliers | **83 845** | **—** | **83 845** | 157 888 | — | 157 888 |
| Immobilisations incorporelles | **11 214** | **—** | **11 214** | 11 964 | — | 11 964 |
| Créances et autres actifs | **284 929** | **18 176** | **303 105** | 102 830 | 17 488 | 120 318 |
| Actifs détenus en vue de la vente | **19 000** | **—** | **19 000** | — | — | — |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | **356 543** | **39 728** | **396 271** | 71 180 | 58 819 | 129 999 |
| **Total des actifs** | **18 519 389 $** | **926 565 $** | **19 445 954 $** | 17 913 146 $ | 889 261 $ | 18 802 407 $ |
| **Passifs et capitaux propres** | | | | | | |
| Dette à long terme | **7 012 858 $** | **856 111 $** | **7 868 969 $** | 6 804 960 $ | 804 884 $ | 7 609 844 $ |
| Facilité de crédit | **27 555** | **—** | **27 555** | — | — | — |
| Parts échangeables | **5 869 514** | **—** | **5 869 514** | 5 861 598 | — | 5 861 598 |
| Fournisseurs et autres passifs | **590 495** | **70 454** | **660 949** | 661 779 | 84 377 | 746 156 |
| Total des passifs | **13 500 422** | **926 565** | **14 426 987** | 13 328 337 | 889 261 | 14 217 598 |
| Capitaux propres | | | | | | |
| Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts | **5 018 967** | **—** | **5 018 967** | 4 584 809 | — | 4 584 809 |
| Total des capitaux propres | **5 018 967** | **—** | **5 018 967** | 4 584 809 | — | 4 584 809 |
| **Total des passifs et des capitaux propres** | **18 519 389 $** | **926 565 $** | **19 445 954 $** | 17 913 146 $ | 889 261 $ | 18 802 407 $ |

**Analyse du bilan (selon les PCGR)**

| Poste | Variation (en $) | Commentaires |
|---|---|---|
| Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente | 411 000 $ | L'augmentation découle principalement d'un ajustement favorable de 275,9 millions de dollars de la juste valeur, de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 155,6 millions de dollars et d'acquisitions de 76,1 millions de dollars. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par des cessions de 55,8 millions de dollars et 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 | 23 640 | L'augmentation s'explique principalement par un transfert de 37,4 millions de dollars depuis les immeubles de placement et le résultat d'exploitation gagné, en partie contrebalancé par la variation défavorable de l'ajustement de la juste valeur d'immeubles de placement des coentreprises de la Fiducie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. |
| Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir | (222 916) | 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 149,7 millions de dollars, contrebalancés en partie par les billets à recevoir de 230,5 millions de dollars consentis à GWL pendant la période considérée. |
| Placements dans des titres immobiliers | (74 043) | La diminution s'explique par la perte liée à la juste valeur de 74,0 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 | 538 746 | L'augmentation nette s'explique surtout par la trésorerie excédentaire découlant de l'émission des débentures non garanties de premier rang de série Y d'un capital de 300,0 millions de dollars, 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 sur les parts échangeables différées à l'exercice considéré. |
| Dette à long terme et facilité de crédit | 235 453 | L'augmentation s'explique surtout par l'émission des débentures non garanties de premier rang de série Y d'un capital de 300,0 millions de dollars et par le prélèvement de 30,0 millions de dollars sur la facilité de crédit de la Fiducie. L'augmentation a été en partie contrebalancée par le remboursement d'emprunts hypothécaires de 93,4 millions de dollars. |
| Parts échangeables | 7 916 | 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 de la période. |
| Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts | 434 158 | L'augmentation découle surtout du bénéfice net cumulé depuis le début de l'exercice, en partie contrebalancé par les distributions aux porteurs de parts. |

## 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| | Immeubles à revenu | | | Immeubles en cours d'aménagement | | | Total des immeubles de placement | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (en milliers de dollars) | 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)] | **Selon les PCGR** | **Selon une base proportionnelle[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[i)] | 76 069 | — | 76 069 | — | — | — | **76 069** | **76 069** |
| Dépenses d'investissement | | | | | | | | |
| Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement[ii), iii)] | 1 015 | 4 959 | 5 974 | 53 588 | 34 292 | 87 880 | **54 603** | **93 854** |
| Améliorations des bâtiments | 12 187 | 1 683 | 13 870 | — | — | — | **12 187** | **13 870** |
| Intérêts inscrits à l'actif[iv)] | — | — | — | 2 313 | 2 886 | 5 199 | **2 313** | **5 199** |
| Dépenses d'investissement liées aux immeubles | 61 153 | 1 461 | 62 614 | — | — | — | **61 153** | **62 614** |
| Frais directs de location | 4 702 | 619 | 5 321 | — | — | — | **4 702** | **5 321** |
| Allocations pour améliorations locatives | 20 596 | 2 755 | 23 351 | — | — | — | **20 596** | **23 351** |
| Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire | (3 204) | 6 670 | 3 466 | — | — | — | **(3 204)** | **3 466** |
| Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente | (32 175) | — | (32 175) | — | — | — | **(32 175)** | **(32 175)** |
| Transferts vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | — | — | — | (37 446) | 37 446 | — | **(37 446)** | **—** |
| Transferts depuis les biens en cours d'aménagement | 58 672 | 950 | 59 622 | (58 672) | (950) | (59 622) | **—** | **—** |
| Sorties | (39 588) | — | (39 588) | (3 062) | — | (3 062) | **(42 650)** | **(42 650)** |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 282 573 | (33 097) | 249 476 | (6 721) | (11 674) | (18 395) | **275 852** | **231 081** |
| **Solde au 30 septembre 2026** | **15 972 000 $** | **1 494 000 $** | **17 466 000 $** | **178 000 $** | **566 000 $** | **744 000 $** | **16 150 000 $** | **18 210 000 $** |

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 de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 3 950 $ effectués à Loblaw pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 4,29 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 cours 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, la Fiducie a classé sa quote-part dans deux actifs de commerce de détail, dont la juste valeur totalisait 32 175 $, en tant qu'actifs détenus en vue de la vente. Au cours du trimestre, la Fiducie a cédé sa quote-part dans l'un de ces actifs, pour un produit de 13 175 $. Après la clôture du trimestre, la Fiducie a cédé l'autre actif de commerce de détail, pour un produit de 19 000 $.

### 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 estimé[1)] 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.

| Au 30 septembre 2026 | **Immeubles de commerce de détail** | **Immeubles industriels** | **Immeubles à usage mixte et résidentiels** | **Total des immeubles de placement** |
|---|---|---|---|---|
| Taux d'actualisation | **7,22 %** | **6,76 %** | **6,23 %** | **7,04 %** |
| Taux de capitalisation final | **6,46 %** | **5,94 %** | **5,46 %** | **6,27 %** |
| Taux de capitalisation global | **6,23 %** | **5,63 %** | **5,23 %** | **6,02 %** |

| Au 31 décembre 2025 | Immeubles de commerce de détail | Immeubles industriels | Immeubles à usage mixte et résidentiels | Total des immeubles de placement |
|---|---|---|---|---|
| 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 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 73,3 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 59,9 millions de dollars, selon une base proportionnelle[1)], de la valeur des immeubles de placement. Le profit lié à la juste valeur comptabilisé pour le trimestre reflète des hypothèses liées à la location favorables et les ajustements des taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail, en partie contrebalancés par une perte liée à la juste valeur visant certains immeubles en voie d'aménagement afin de rendre compte des conditions du marché.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 275,9 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 231,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle[1)], de la valeur des immeubles de placement. Le profit lié à la juste valeur comptabilisé pour la période de neuf mois reflète les modifications des hypothèses liées à la location, y compris les renouvellements de baux de Loblaw pour 2027, et les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation, essentiellement dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail.

## 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | | | | Contrepartie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble/Emplacement** | **Date d'acquisition** | **Secteur** | **Participation acquise** | **SLB (en pieds carrés)** | **Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes** | **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 |
| 428 King St. N, Waterloo (Ontario) | 15 juin | Immeubles de commerce de détail | 100 % | 24 992 | 7 839 | 7 839 |
| 5335 Kingsway, Burnaby (Colombie-Britannique) | 8 septembre | Immeubles de commerce de détail | 100 % | 47 774 | 39 731 | 39 731 |
| **Total des acquisitions d'immeubles de placement** | | | | **133 513** | **76 069 $** | **76 069 $** |

### Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | | | | Contrepartie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble/Emplacement** | **Date de sortie** | **Secteur** | **Participation cédée** | **SLB (en pieds carrés)** | **Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes** | **Trésorerie** |
| **Immeubles de placement** | | | | | | |
| 222 Lansdowne Ave., Toronto (Ontario) | 7 avril | Immeubles de commerce de détail (terrain) | 100 % | S. O. | 3 738 $ | 3 738 $ |
| 1770 Keene Cres. SW, Edmonton (Alberta) | 29 mai | Immeubles de commerce de détail (projet d'aménagement) | 50 % | S. O. | 3 062 | 3 062 |
| 4215–4451 61st Ave. SE, Calgary (Alberta)[i)] | 19 août | Immeubles industriels | 100 % | 200 502 | 35 850 | 35 850 |
| **Total des sorties d'immeubles de placement** | | | | **200 502** | **42 650** | **42 650** |
| **Actifs détenus en vue de la vente** | | | | | | |
| Cornerstone Slave Lake, Slave Lake (Alberta) | 8 juillet | Immeubles de commerce de détail | 50 % | 61 677 | 13 175 | 13 175 |
| **Sorties d'actifs détenus en vue de la vente** | | | | **61 677** | **13 175** | **13 175** |
| **Total des sorties d'immeubles de placement** | | | | **262 179** | **55 825 $** | **55 825 $** |

i) Constitué de quatre immeubles industriels.

### 3.3 Aménagements achevés

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 57,2 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 178 900 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail (notamment 72 900 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers), dont le rendement moyen pondéré total est de 8,1 %. Ces aménagements ont permis à la Fiducie de générer un profit d'une juste valeur totalisant 8,9 millions de dollars pour la période d'aménagement.

Dix projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail ont été livrés, dont cinq magasins Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, quatre restaurants rapides, un détaillant de produits cosmétiques, une institution financière et quatre baux fonciers.

La Fiducie présente le rendement stabilisé prévu[2)] 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a transféré les biens en cours d'aménagement qui suivent vers les immeubles à revenu présentés selon une base proportionnelle[1)] :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | | Investissement[i), ii)] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projet/Emplacement[ii)]** | **Date d'achèvement** | **Participation (en %)** | **STB/SLB transférée[i)] (en pieds carrés)** | **Coûts engagés au moment de l'achèvement substantiel** | **Coûts prévus jusqu'à l'achèvement[2)]** | **Coûts totaux prévus[2)]** | **Rendement stabilisé prévu[2), iii)]** |
| **Vocation commerciale** | | | | | | | |
| **Immeubles de commerce de détail** | | | | | | | |
| **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au T1 2026** | | | **21 900** | **6 806 $** | **15 $** | **6 821 $** | **8,9 %** |
| **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au T2 2026** | | | **66 000** | **2 348 $** | **7 $** | **2 355 $** | **27,2 %** |
| 657 John St. N, Aylmer (Ontario) | T3 2026 | 100 % | 17 000 | 7 013 | 25 | 7 038 | 7,5 % |
| 13311 Loyalist Parkway, Picton (Ontario) | T3 2026 | 100 % | 17 000 | 7 643 | 227 | 7 870 | 8,0 %[v)] |
| 921 Broad St., Regina (Saskatchewan)[iv)] | T3 2026 | 100 % | 2 000 | 443 | 25 | 468 | 19,2 %[v)] |
| 3850 Cambrian Rd., Ottawa (Ontario) | T3 2026 | 100 % | 37 000 | 21 101 | 2 643 | 23 744 | 6,4 % |
| 101 Second Line, Shelburne (Ontario) | T3 2026 | 100 % | 17 000 | 4 913 | 3 494 | 8 407 | 6,6 % |
| Harvest Pointe, Immeuble 11, Edmonton (Alberta) | T3 2026 | 50 % | 1 000 | 505 | — | 505 | 12,4 % |
| **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au T3 2026** | | | **91 000** | **41 618 $** | **6 414 $** | **48 032 $** | **7,0 %** |
| **Total des immeubles transférés au coût** | | | **178 900** | **50 772 $** | **6 436 $** | **57 208 $** | **8,1 %** |
| **Total des immeubles transférés à la juste valeur** | | | | **59 622 $** | **6 436 $** | **66 058 $** | |

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
ii) Compilé selon une base proportionnelle[1)] 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 augmenté en raison de la diminution 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.

La Fiducie 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 nécessaires 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 résidentiels et à usage mixte. 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 30 septembre 2026 est résumé ci-dessous :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | STB/SLB estimative[i)] (en pieds carrés) | | | Investissement[i), ii)] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Type de projets** | **Nombre d'unités estimé[i)]** | **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)] | — | 1 585 000 | — | 1 585 000 | 142 987 $ | 287 386 $ | 430 373 $ |
| Projets d'aménagement en cours de planification | | | | | | | |
| Demande de changement de zonage approuvée | 7 414 | 4 276 000 | 5 855 000 | 10 131 000 | 375 122 | | |
| Demande de changement de zonage présentée | 9 352 | 371 000 | 6 951 000 | 7 322 000 | 88 216 | | |
| Demande de changement de zonage à présenter | — | — | — | — | — | | |
| Projets d'aménagement futur | — | 540 000 | — | 540 000 | 40 697 | | |
| **Total – projets d'aménagement, au coût** | **16 766** | **6 772 000** | **12 806 000** | **19 578 000** | **647 022 $** | **287 386 $** | **430 373 $** |
| **Total – projets d'aménagement, à la juste valeur** | | | | | **744 000 $** | | |

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
ii) Compilé selon une base proportionnelle[1)] 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) Les projets d'aménagement en cours de réalisation comprennent 152 000 pieds carrés de SLB commerciale se rapportant aux baux fonciers.

## 3.5 Immeubles en cours de réalisation

Au 30 septembre 2026, la Fiducie compte 24 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 22 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 1 585 000 pieds carrés (y compris 152 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) selon la quote-part de la Fiducie. La Fiducie a investi à ce jour un total de 143,0 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 287,4 millions de dollars au cours des 12 à 24 prochains mois pour achever ces projets[2)]. Sauf indication contraire, les projets sont entièrement loués.

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 proportionnelle[1)] au 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | SLB/STB estimative[i)] | Investissement[i), ii)] | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Projet/Emplacement[iii), iv)] | Participation (en %) | Vocation commerciale (SLB) | À ce jour | Coûts estimés d'achèvement[2)] | Total estimatif | Rendement stabilisé prévu[2), iv)] |
| | **Immeubles de commerce de détail** | | | | | | |
| 1 | 307-637 Cundles Rd., Barrie (Ontario) | 100 % | 2 000 | 217 $ | 1 548 $ | 1 765 $ | 6,25 %-6,75 % |
| 2 | 5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta) | 100 % | 17 000 | 103 | 7 259 | 7 362 | 5,75 %-6,25 % |
| | **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S2 2026** | | **19 000** | **320** | **8 807** | **9 127** | **5,75 %-6,25 %** |
| 3 | 400 Kent St. W. Lindsay (Ontario)[v)] | 100 % | 56 000 | 57 | 1 556 | 1 613 | 13,00 %-13,50 % |
| 4 | 50 Fourth Ave., Orangeville (Ontario)[v)] | 100 % | 92 000 | 85 | 2 896 | 2 981 | 16,00 %-16,50 % |
| 5 | 131 Howland Dr., Huntsville (Ontario) | 100 % | 17 000 | 227 | 7 438 | 7 665 | 7,00 %-7,50 % |
| 6 | 19655 Seton Way SE, Calgary (Alberta) | 100 % | 18 000 | 2 138 | 4 561 | 6 699 | 8,75 %-9,25 % |
| 7 | 1770 Keene Cres., Keswick (Alberta)[vi)] | 50 % | 17 000 | 1 937 | 4 552 | 6 489 | 6,25 %-6,75 % |
| 8 | 1045 Paisley Rd., Guelph (Ontario) | 100 % | 17 000 | 97 | 7 832 | 7 929 | 7,25 %-7,75 % |
| 9 | 124 Clair Rd E., Guelph (Ontario)[v)] | 100 % | 2 000 | 60 | 1 794 | 1 854 | 6,00 %-6,50 % |
| 10 | 1205 Oxford St., London (Ontario)[v)] | 100 % | 2 000 | 121 | 1 226 | 1 347 | 8,25 %-8,75 % |
| | **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S1 2027** | | **221 000** | **4 722** | **31 855** | **36 577** | **8,25 %-8,75 %** |
| 11 | 10 Vanderbilt Common, Spruce Grove (Alberta) | 100 % | 13 000 | 77 | 5 917 | 5 994 | 7,25 %-7,75 % |
| 12 | 30 Thatcher Dr. E., Moose Jaw (Saskatchewan) | 100 % | 17 000 | 40 | 6 960 | 7 000 | 7,25 %-7,75 % |
| 13 | 35 Worthington Ave., Brampton (Ontario) | 100 % | 17 000 | 40 | 7 060 | 7 100 | 7,25 %-7,75 % |
| 14 | 5201 30 Ave., Beaumont (Alberta) | 100 % | 17 000 | 40 | 7 049 | 7 089 | 7,25 %-7,75 % |
| 15 | 9 Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) | 75 % | 5 000 | — | 1 800 | 1 800 | 10,00 %-10,50 % |
| 16 | 1641 & 1675 Jane St., North York (Ontario) | 100 % | 17 000 | 101 | 9 880 | 9 981 | 5,00 %-5,50 % |
| 17 | 2332, boulevard Barette, Val-d'Or (Québec) | 100 % | 17 000 | 49 | 6 951 | 7 000 | 7,25 %-7,75 % |
| 18 | 4724, 4e Rue, Amos (Québec) | 100 % | 13 000 | 8 | 6 992 | 7 000 | 6,00 %-6,50 % |
| 19 | 1280 Fanshawe Park Rd. W., London (Ontario)[vi)] | 50 % | 9 000 | 159 | 4 038 | 4 197 | 7,00 %-7,50 % |
| 20 | 22nd Street SE, Calgary (Alberta)[vi)] | 80 % | 81 000 | 5 149 | 24 443 | 29 592 | 6,50 %-7,00 % |
| 21 | 22nd Street SE, Calgary (Alberta)[vi), vii)] | 80 % | 34 000 | 2 161 | 15 096 | 17 257 | 6,75 %-7,25 % |
| 22 | 1770 Keene Cres., Keswick (Alberta)[vi), vii)] | 50 % | 9 000 | 1 135 | 4 219 | 5 354 | 7,25 %-7,75 % |
| | **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S2 2027** | | **249 000** | **8 959** | **100 405** | **109 364** | **6,75 %-7,25 %** |
| | **Total partiel – immeubles de commerce de détail en cours de réalisation** | | **489 000** | **14 001** | **141 067** | **155 068** | **7,00 %-7,50 %** |
| | **Immeubles industriels** | | | | | | |
| 1 | Choice Caledon Business Park – Building D, Caledon (Ontario)[vi), vii)] | 85 % | 841 000 | 127 961 | 86 026 | 213 987 | 6,00 %-6,50 % |
| | **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles industriels prévus au S2 2027** | | **841 000** | **127 961** | **86 026** | **213 987** | **6,00 %-6,50 %** |
| 2 | 460 Bayly St. E., Ajax (Ontario) | 100 % | 255 000 | 1 025 | 60 293 | 61 318 | 6,25 %-6,75 % |
| | **Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles industriels prévus au S1 2028** | | **255 000** | **1 025** | **60 293** | **61 318** | **6,25 %-6,75 %** |
| | **Total partiel – immeubles industriels en cours de réalisation** | | **1 096 000** | **128 986** | **146 319** | **275 305** | **6,00 %-6,50 %** |
| | **Total des projets d'aménagement en cours de réalisation** | | **1 585 000** | **142 987 $** | **287 386 $** | **430 373 $** | **6,25 %-6,75 %** |

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
ii) Compilé selon une base proportionnelle[1)] 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, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.
v) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.
vi) 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.
vii) 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 30 septembre 2026, la Fiducie a recensé 29 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 14 projets d'une superficie totale de 163 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 3 projets d'une superficie totale de 3 640 000 pieds carrés sur des sites industriels, et 12 projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte comptant une superficie totale de 13 650 000 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 463,3 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) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projet/Emplacement** | **Participation (en %)** | **Nombre d'unités estimé[i)]** | **Vocation commerciale (SLB)** | **Vocation résidentielle (STB)** | **Total** | **Investissements à ce jour[i), iii)]** |
| **Projets d'aménagement en cours de planification** | | | | | | |
| **Demande de changement de zonage approuvée** | | | | | | |
| **Immeubles de commerce de détail** | | | | | | |
| 14 sites à l'échelle du Canada | 50 %-100 % | — | 163 | — | 163 | 31 207 $ |
| **Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles de commerce de détail** | | **—** | **163** | **—** | **163** | **31 207** |
| **Immeubles industriels** | | | | | | |
| Choice Caledon Business Park – Immeuble H1, Caledon (Ontario)[iv)] | 85 % | — | 267 | — | 267 | 16 370 |
| Choice Caledon Business Park – phases restantes, Caledon (Ontario) | 85 % | — | 2 737 | — | 2 737 | 177 430 |
| Choice Eastway Industrial Centre - phase 2, East Gwillimbury (Ontario) | 75 % | — | 636 | — | 636 | 35 954 |
| **Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles industriels** | | **—** | **3 640** | **—** | **3 640** | **229 754** |
| **Immeubles résidentiels et à usage mixte** | | | | | | |
| Bovaird Dr. W., Brampton (Ontario) | 50 % | 1 460 | 18 | 1 074 | 1 092 | 9 778 |
| Carlaw Ave., Toronto (Ontario) | 100 % | 1 080 | 84 | 993 | 1 077 | 8 055 |
| Golden Mile, Toronto (Ontario) | 100 % | 3 597 | 323 | 2 907 | 3 230 | 23 484 |
| Grenville & Grosvenor, Toronto (Ontario) | 50 % | 385 | 5 | 275 | 280 | 45 322 |
| Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario) | 50 % | 191 | — | 120 | 120 | 3 225 |
| Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario) | 50 % | 100 | 5 | 64 | 69 | 7 065 |
| Woodbine Ave., Toronto (Ontario) | 100 % | 601 | 38 | 422 | 460 | 17 232 |
| **Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels** | | **7 414** | **473** | **5 855** | **6 328** | **114 161** |
| **Total partiel – demande de changement de zonage approuvée** | | **7 414** | **4 276** | **5 855** | **10 131** | **375 122** |
| **Demande de changement de zonage présentée** | | | | | | |
| Broadview Ave., Toronto (Ontario) | 100 % | 503 | 23 | 409 | 432 | 5 629 |
| Dundas St. W., Toronto (Ontario) | 100 % | 1 923 | 178 | 1 477 | 1 655 | 49 468 |
| North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique) | 100 % | 2 470 | 110 | 1 765 | 1 875 | 9 915 |
| Photography Dr., Toronto (Ontario) | 100 % | 2 356 | 50 | 2 010 | 2 060 | 6 341 |
| Warden Ave., Toronto (Ontario) | 100 % | 2 100 | 10 | 1 290 | 1 300 | 16 863 |
| **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** | **88 216** |
| **Total – projets d'aménagement en cours de planification** | | **16 766** | **4 647** | **12 806** | **17 453** | **463 338 $** |

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.
iv) Le projet d'aménagement consiste en l'agrandissement d'un immeuble existant.

**Projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de planification**
Au 30 septembre 2026, la Fiducie poursuivait 14 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 30 septembre 2026, la Fiducie avait déjà investi 31,2 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 industriels en cours de planification**
La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage pour trois 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 3 640 000 pieds carrés en cours de planification pour lesquels un changement de zonage a été obtenu et qui sont prêts pour l'aménagement. Au 30 septembre 2026, la Fiducie avait investi 229,8 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 résidentiels et à usage mixte 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 résidentiels et à usage mixte**
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 30 septembre 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 114,2 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

**Demandes de changement de zonage présentées pour l'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte**
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 30 septembre 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 88,2 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

### 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 résidentiels et à usage mixte 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'acquérir une participation dans l'immeuble à revenu aménagé. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanines, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Au 30 septembre 2026, la Fiducie avait accordé des prêts hypothécaires garantis de 189 879 $ (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.

Le 30 avril 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 40 554 $ sur un prêt mezzanine en cours (6 083 $ déduction faite de la participation de la Fiducie) de la part d'une coentreprise dans laquelle la Fiducie détient une participation.

Le 5 juin 2026, un prêt hypothécaire totalisant 30 296 $, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 18 août 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 3 700 $ sur un prêt mezzanine en cours (555 $ déduction faite de la participation de la Fiducie) de la part d'une coentreprise dans laquelle la Fiducie détient une participation.

Le 1er septembre 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 3 149 $ sur un prêt mezzanine en cours.

Le 4 septembre 2026, un prêt hypothécaire financé par le vendeur totalisant 54 073 $, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 14 septembre 2026, un prêt hypothécaire financé par le vendeur totalisant 7 267 $, 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, des billets totalisant 230 545 $ 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.

| | | | **Selon une base proportionnelle[1)]** | |
|---|---|---|---|---|
| Au 30 septembre 2026<br>(en milliers de dollars) | **Selon les PCGR** | **Selon une base proportionnelle[1), i)]** | **Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)** | **Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)** |
| Prêts hypothécaires | **191 971 $** | **189 879 $** | 0,6 | 7,49 % |
| Billets à recevoir de GWL | **230 545** | **230 545** | — | — % |
| **Prêts hypothécaires et billets à recevoir** | **422 516 $** | **420 424 $** | | |

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.

| | | | Selon une base proportionnelle[1)] | |
|---|---|---|---|---|
| Au 31 décembre 2025<br>(en milliers de dollars) | Selon les PCGR | Selon une base proportionnelle[1), i)] | 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 financer l’acquisition comme suit :

- émission d’environ 68,6 millions de parts de fiducie aux porteurs de parts de First Capital;
- émission d’environ 38,0 millions 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 en circulation 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 devant être financé par l’émission de nouveaux titres d’emprunt.

Le 23 juin 2026, la transaction a été approuvée par les porteurs de parts de First Capital. Le 25 juin 2026, la Cour supérieure de justice de l’Ontario (rôle commercial) a rendu une ordonnance définitive approuvant l’entente relative à la transaction, conformément à la convention datée du 16 avril 2026. La transaction est assujettie aux autres approbations et conditions de clôture habituelles et sa clôture devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2026 ou au premier trimestre de 2027.

## 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'investissement[2)].

| (en milliers de dollars) | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 | Variation (en $) |
|---|---|---|---|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle[1), i)] | **396 271 $** | 129 999 $ | 266 272 $ |
| Tranche inutilisée de la facilité de crédit | **1 970 000** | 1 500 000 | 470 000 |
| **Liquidités** | **2 366 271 $** | 1 629 999 $ | 736 272 $ |
| **Actifs non grevés, selon une base proportionnelle[1)]** | **14 080 000 $** | 13 820 000 $ | 260 000 $ |

i) Au 30 septembre 2026, la trésorerie et les équivalents de trésorerie rendaient compte de placements à court terme de 300 000 $ (néant au 31 décembre 2025).

**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.

**Facilité de crédit**
Le 21 mai 2026, la Fiducie a augmenté la limite de sa facilité de crédit de 1 500 000 $ à 2 000 000 $ et a prolongé la date d'échéance du 21 mai 2030 au 21 mai 2031.

### 4.2 Principaux éléments des flux de trésorerie

| | **Trimestres** | | | **Périodes de neuf mois closes** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR | **45 742 $** | 25 360 $ | 20 382 $ | **71 180 $** | 63 388 $ | 7 792 $ |
| Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation | **190 347** | 165 808 | 24 539 | **475 320** | 465 206 | 10 114 |
| Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement | **(68 293)** | (136 314) | 68 021 | **(227 958)** | (479 765) | 251 807 |
| Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement | **188 747** | (19 842) | 208 589 | **38 001** | (13 817) | 51 818 |
| **Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR** | **356 543 $** | 35 012 $ | 321 531 $ | **356 543 $** | 35 012 $ | 321 531 $ |

**Trimestre et période de neuf mois**

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois, la trésorerie a surtout été générée par les activités d'exploitation, les émissions nettes de débentures non garanties de premier rang et le produit des cessions, compensés en partie par les dépenses d'investissement, les billets à recevoir consentis à GWL, les distributions en trésorerie versées sur les parts de fiducie et les acquisitions d'immeubles de placement.

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 location[2)].

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

Le montant ajusté des FTLAE[1)] 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 débentures, 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 FTLAE[1)] 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 FTLAE[1)] 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 FTLAE[1)] :

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation[1)] | **147 312 $** | 138 276 $ | 9 036 $ | **493 766 $** | 489 910 $ | 3 856 $ |
| Distributions en trésorerie déclarées | **141 143** | 139 334 | 1 809 | **422 223** | 416 789 | 5 434 |
| Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie | **6 169 $** | (1 058) $ | 7 227 $ | **71 543 $** | 73 121 $ | (1 578) $ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE[1)] | **95,8 %** | 100,8 % | (5,0) % | **85,5 %** | 85,1 % | 0,4 % |

#### Trimestre et période de neuf mois

Le montant ajusté des FTLAE[1)] a augmenté pour le trimestre, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net attribuable aux majorations de loyer contractuelles, à l'augmentation des loyers lors des renouvellements et aux nouvelles locations, ainsi qu'à la baisse des dépenses d'investissements de location. Ces hausses ont été en partie contrées par la baisse du revenu de placement par suite de la diminution des distributions d'Allied, la baisse des charges d'intérêts, la diminution des produits d'intérêts et des autres produits, et la variation défavorable du fonds de roulement hors trésorerie.

Le montant ajusté des FTLAE[1)] a augmenté pour la période de neuf mois, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net, attribuable aux majorations de loyer contractuelles, à l'augmentation des loyers lors des renouvellements, et aux nouvelles locations dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. L'augmentation a été en partie contrebalancée par la baisse du revenu de placement par suite de la diminution des distributions d'Allied, l'augmentation des dépenses de location et des investissements de maintien, la hausse des charges d'intérêts et la baisse des produits d'intérêts.

Le montant ajusté des FTLAE[1)] peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier de location et des investissements de maintien 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 :

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation | **190 347 $** | 165 808 $ | 24 539 $ | **475 320 $** | 465 206 $ | 10 114 $ |
| Déduire : distributions en trésorerie déclarées | **(141 143)** | (139 334) | (1 809) | **(422 223)** | (416 789) | (5 434) |
| **Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées** | **49 204 $** | 26 474 $ | 22 730 $ | **53 097 $** | 48 417 $ | 4 680 $ |

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation[1)] | **147 312 $** | 138 276 $ | 9 036 $ | **493 766 $** | 489 910 $ | 3 856 $ |
| Déduire : distributions en trésorerie déclarées | **(141 143)** | (139 334) | (1 809) | **(422 223)** | (416 789) | (5 434) |
| **Excédent (insuffisance) du montant ajusté des FTLAE après les distributions** | **6 169 $** | (1 058) $ | 7 227 $ | **71 543 $** | 73 121 $ | (1 578) $ |

Le montant ajusté des FTLAE peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier de location et des investissements de maintien au cours de l'exercice.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Bénéfice net (perte nette) | **888 506 $** | 242 649 $ | 645 857 $ | **624 931 $** | (7 831) $ | 632 762 $ |
| Ajouter : distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières | **77 178** | 76 189 | 989 | **230 875** | 227 907 | 2 968 |
| Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables | **965 684** | 318 838 | 646 846 | **855 806** | 220 076 | 635 730 |
| Déduire : distributions en trésorerie déclarées | **(141 143)** | (139 334) | (1 809) | **(422 223)** | (416 789) | (5 434) |
| **Excédent (insuffisance) du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts diminué des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées** | **824 541 $** | 179 504 $ | 645 037 $ | **433 583 $** | (196 713) $ | 630 296 $ |

La direction prévoit que, dans un avenir prévisible, les distributions déclarées continueront de varier par rapport au bénéfice net (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 trésorerie[2)].

### 4.5 Composantes du total de la dette ajustée

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

| Au 30 septembre 2026<br>(en milliers de dollars) | Selon les PCGR | Selon une base proportionnelle[1), i)] | Selon une base proportionnelle[1)]<br>Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années) | Selon une base proportionnelle[1)]<br>Taux d'intérêt moyen pondéré (en %) |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts à la construction | 5 306 $ | 242 438 $ | 1,3 | 3,90 % |
| Facilité de crédit | 30 000 | 30 000 | 4,6 | 3,60 % |
| Déduire : frais de placement de titres d'emprunt | (3 148) | (3 148) | | |
| Ajouter : conversion des emprunts libellés en dollars américains | 703 | 703 | | |
| Emprunts à taux variables | 32 861 | 269 993 | 1,7 | 3,87 % |
| Débentures non garanties de premier rang[ii)] | 5 950 000 | 5 950 000 | 5,2 | 4,34 % |
| Emprunts hypothécaires | 1 076 566 | 1 702 003 | 8,4 | 4,22 % |
| Déduire : frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette | (19 014) | (25 472) | | |
| Emprunts à taux fixes[ii)] | 7 007 552 | 7 626 531 | 5,9 | 4,31 % |
| **Total de la dette ajustée, montant net** | 7 040 413 $ | 7 896 524 $ | | |

i) La comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] 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) Compte non tenu des débentures non garanties de premier rang de série Q de 350 millions de dollars venant à échéance en novembre 2026; la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance et le taux d'intérêt moyen pondéré étaient respectivement de 5,5 ans et de 4,46 % pour les débentures de premier rang non garanties, comparativement à 6,2 ans et à 4,40 % pour l'ensemble de la dette à taux fixe, au 30 septembre 2026.

| Au 31 décembre 2025<br>(en milliers de dollars) | Selon les PCGR | Selon une base proportionnelle[1), i)] | Selon une base proportionnelle[1)]<br>Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années) | Selon une base proportionnelle[1)]<br>Taux d'intérêt moyen pondéré (en %) |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts à la construction (à taux variable) | 5 306 $ | 185 385 $ | 1,3 | 3,97 % |
| Débentures 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) | | |
| Emprunts à taux fixes | 6 799 654 | 7 424 459 | 6,5 | 4,28 % |
| Total de la dette ajustée, montant net | 6 804 960 $ | 7 609 844 $ | | |

i) La comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] 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 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 30 septembre 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur les emprunts à la construction s'élevait à 393 346 $, dont une tranche de 387 821 $ se rapportait à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 277 681 $ et 272 156 $ au 31 décembre 2025). L'augmentation du montant maximal pouvant être prélevé était attribuable à l'obtention, au deuxième trimestre de 2026, d'une nouvelle facilité de construction dont la limite s'élève à 147 815 $ correspondant à la quote-part de la Fiducie relativement à l'immeuble D du Choice Caledon Business Park. Les emprunts à la construction viennent à échéance de 2026 à 2028.

Au 30 septembre 2026, un montant de 242 438 $ avait été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 237 132 $ 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 3,90 % et à 1,3 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 2 000 000 $ consentie par un consortium de prêteurs. Au cours du deuxième trimestre de 2026, la Fiducie a augmenté la limite de sa facilité de crédit de 1 500 000 $ à 2 000 000 $ et a prolongé la date d'échéance du 21 mai 2030 au 21 mai 2031.

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 États-Unis majoré de 0,20 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,20 %. 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 30 septembre 2026, la Fiducie affichait des emprunts libellés en dollars américains de 21 622 $, ce qui correspond à 30 000 dollars canadiens (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 30 septembre 2026, le solde de la facilité de crédit a été réévalué à 30 703 dollars canadiens. 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 30 septembre 2026, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

**Débentures non garanties de premier rang**

Le 22 septembre 2026, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débentures non garanties de premier rang de série Y portant intérêt à un taux de 4,84 % par année d'un montant en capital total de 300 millions de dollars et venant à échéance le 22 septembre 2033. La Fiducie compte affecter le produit net de l'émission de débentures non garanties de premier rang de série Y, ainsi que d'autres fonds disponibles, au remboursement des débentures non garanties de premier rang de série Q portant intérêt à un taux de 2,46 % d'un montant en capital total de 350 millions de dollars lorsqu'elles arriveront à échéance le 30 novembre 2026.

**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 de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle[1)] non conforme aux PCGR au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| | **Selon les PCGR** | | **Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)]** | **Selon une base proportionnelle[1)]** |
|---|---|---|---|---|
| Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (en milliers de dollars) | **Facilité de crédit** | **Emprunts à la construction** | **Emprunts à la construction[i)]** | **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 | 70 000 | — | 77 934 | 147 934 |
| Remboursements | (40 000) | — | (20 881) | (60 881) |
| Conversion des emprunts libellés en dollars américains | 703 | — | — | 703 |
| **Solde de capital impayé à la clôture de la période** | **30 703 $** | **5 306 $** | **237 132 $** | **273 141 $** |

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] 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 proportionnelle[1)] non conforme aux PCGR au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| | **Selon les PCGR** | | **Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)]** | **Selon une base proportionnelle[1)]** |
|---|---|---|---|---|
| Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (en milliers de dollars) | **Débentures non garanties de premier rang** | **Emprunts hypothécaires** | **Emprunts hypothécaires[i)]** | **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 $ |
| Émissions et avances | 300 000 | | 9 000 | 309 000 |
| Remboursements | — | (93 373) | (15 324) | (108 697) |
| **Solde de capital impayé à la clôture de la période** | **5 950 000 $** | **1 076 566 $** | **625 437 $** | **7 652 003 $** |

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] reflète les emprunts hypothécaires contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

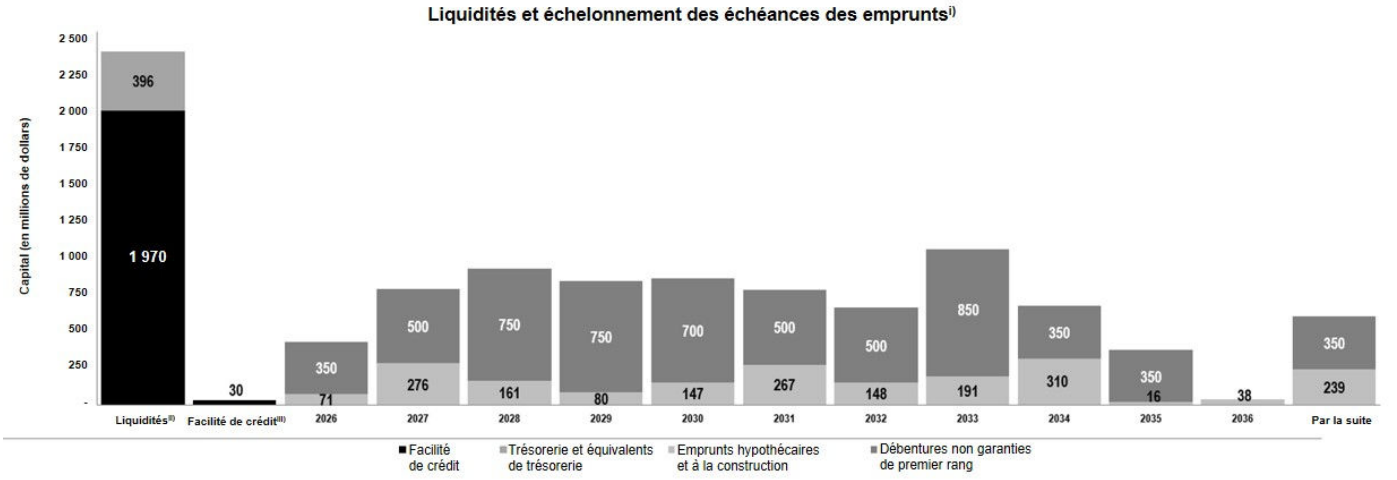
**Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie**

Le calendrier des remboursements de capital sur le total de la dette à long terme, selon les PCGR et selon une base proportionnelle[1)] non conforme aux PCGR, par échéance, se présente comme suit :

| | Selon les PCGR | | | | Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] | | Selon une base proportionnelle[1)] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Au 30 septembre 2026 (en milliers de dollars) | Facilité de crédit | Débentures non garanties de premier rang | Emprunts hypothécaires | Emprunts à la construction | Emprunts hypothécaires[i)] | Emprunts à la construction[i)] | Total |
| Reste de 2026 | — $ | 350 000 $ | 61 878 $ | 5 306 $ | 4 151 $ | — $ | **421 335 $** |
| 2027 | — | 500 000 | 95 109 | — | 24 755 | 156 328 | **776 192** |
| 2028 | — | 750 000 | 49 819 | — | 30 021 | 80 804 | **910 644** |
| 2029 | — | 750 000 | 40 205 | — | 40 308 | — | **830 513** |
| 2030 | — | 700 000 | 133 498 | — | 13 423 | — | **846 921** |
| Par la suite | 30 703 | 2 900 000 | 696 057 | — | 512 779 | — | **4 139 539** |
| **Total de l'encours de la dette ajustée** | **30 703 $** | **5 950 000 $** | **1 076 566 $** | **5 306 $** | **625 437 $** | **237 132 $** | **7 925 144 $** |

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)] 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 d'exigences de financement importantes au cours d'une même année.




i) Présentés selon une base proportionnelle[1)].
ii) Comprennent la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
iii) La facilité de crédit viendra à échéance le 21 mai 2031.

## 4.6 Situation financière

Les débentures 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 30 septembre 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 débentures et à sa facilité de crédit :

| | | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| **Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs**[1), i)] | Limite : taux maximal de 60,0 % exclusion faite de la dette convertible | **40,6 %** | 40,5 % |
| **Ratio de couverture du service de la dette**[1), i)] | Limite : au moins 1,5 x | **3,1 x** | 2,9 x |
| **Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV**[1), i), ii), iv), v)] | | **7,2 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 du bénéfice net (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 proportionnelle[1)] et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.

iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débentures non garanties de premier rang et à la facilité de crédit ne visent pas le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1)] ni le ratio de couverture des intérêts[1)]. 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 trésorerie[1)], était de 6,9 x au 30 septembre 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 30 septembre 2026 :

| | **DBRS** | | **S&P** | |
|---|---|---|---|---|
| Notes de crédit (normes canadiennes) | Note de crédit | Tendance | Note de crédit | Perspective |
| Note de l'émetteur | BBB (élevé) | Positive | BBB+ | Stable |
| Débentures 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 :

| | **Période de neuf mois close le 30 septembre 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 | **253 348** | 424 398 |
| Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts | **(253 348)** | (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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 et de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts. De plus, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été émises dans le cadre du règlement effectué aux termes du régime d'options d'achat de parts et du régime de parts différées des fiduciaires.

**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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 et 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 et des périodes de neuf mois clos le 30 septembre 2026 et 2025, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

| | **Trimestres** | | | **Périodes de neuf mois** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Total des distributions déclarées** | **141 143 $** | 139 334 $ | 1 809 $ | **422 223 $** | 416 789 $ | 5 434 $ |

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 liquidative[1)] 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 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 | Variation |
|---|---|---|---|
| Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts | **5 018 967 $** | 4 584 809 $ | 434 158 $ |
| Parts échangeables | **5 869 514** | 5 861 598 | 7 916 |
| **Valeur liquidative[1)]** | **10 888 481 $** | 10 446 407 $ | 442 074 $ |
| **Valeur liquidative[1)] par part** | **15,04 $** | 14,43 $ | 0,61 $ |
| **Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de la période** | **723 810 797** | 723 810 797 | — |

### Période de neuf mois

La valeur liquidative[1)] a augmenté de 442,1 millions de dollars, ou 0,61 $ par part, au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, en raison surtout des apports nets des FPAE de 594,1 millions de dollars et d'un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 231,1 millions de dollars selon une base proportionnelle[1)], facteurs contrebalancés en partie par des distributions de 422,2 millions de dollars, y compris aux porteurs de parts échangeables, et la perte liée à la juste valeur des titres immobiliers de 74,0 millions de dollars du fait de la variation du prix des parts d'Allied.

En outre, au cours du troisième trimestre de 2026, un profit lié à la juste valeur sur les actifs financiers dérivés[i)] de 129,1 millions de dollars a contribué à l'augmentation de la valeur liquidative[1)]. Compte non tenu de cette incidence, la valeur liquidative[1)] par part s'établissait à 14,86 $.

i) Les actifs financiers dérivés sont décrits à la rubrique 4.10, « Instruments financiers ».

## 4.10 Instruments financiers

### 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. Au 30 septembre 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 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Actifs dérivés** | | | | |
| Swaps de taux d'intérêt | **Entre mars 2030 et juin 2030** | **128 290 $** | **5 027 $** | 4 319 $ |
| Swap de devises | **Octobre 2026** | **30 000** | **703** | — |
| **Total des actifs dérivés** | | **158 290 $** | **5 730 $** | 4 319 $ |
| **Passifs dérivés** | | | | |
| Swaps de taux d'intérêt | | | **— $** | 1 761 $ |
| **Total des passifs dérivés** | | **— $** | **— $** | 1 761 $ |

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 2 469 $ (une perte latente liée à la juste valeur de 2 055 $ au 30 septembre 2025).

### Actifs financiers dérivés

Au 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé des actifs financiers dérivés se rapportant à l'obligation contractuelle de la Fiducie d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie aux porteurs de parts de First Capital et à l'entente visant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de la Fiducie à GWL à titre de contrepartie de l'acquisition à venir de certains actifs de First Capital (rubrique 3.9). Les actifs financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix des parts de la Fiducie au moment de la conclusion des ententes et le prix de clôture des parts de la Fiducie le 30 septembre 2026.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 139 350 $ et de 129 060 $, respectivement, relativement aux actifs financiers dérivés. Au 30 septembre 2026, la juste valeur des actifs financiers dérivés s'établissait à 129 060 $, tandis qu'un passif financier dérivé dont la juste valeur s'élevait à 10 290 $ avait été comptabilisé au 30 juin 2026.

## 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 99 931 $ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 57 546 $ (29 918 $ au 31 décembre 2025).

## 5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2026 et 2025 se résument comme suit :

| | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| **Résultat d'exploitation net** | | | | | | | | |
| Produits locatifs | **366 327 $** | 362 486 $ | 3 841 $ | 1,1 % | **1 088 850 $** | 1 060 177 $ | 28 673 $ | 2,7 % |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | **(98 336)** | (98 354) | 18 | — % | **(308 731)** | (298 640) | (10 091) | 3,4 % |
| | **267 991** | 264 132 | 3 859 | 1,5 % | **780 119** | 761 537 | 18 582 | 2,4 % |
| **Autres produits et charges** | | | | | | | | |
| Produits d'intérêts | **9 102** | 11 374 | (2 272) | (20,0) % | **29 002** | 32 063 | (3 061) | (9,5) % |
| Revenu de placement[i] | **2 125** | 5 315 | (3 190) | (60,0) % | **6 376** | 15 945 | (9 569) | (60,0) % |
| Produits de commissions | **1 254** | 736 | 518 | 70,4 % | **3 724** | 3 944 | (220) | (5,6) % |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | **(151 986)** | (151 716) | (270) | 0,2 % | **(453 061)** | (446 862) | (6 199) | 1,4 % |
| Charges générales et administratives | **(16 351)** | (15 970) | (381) | 2,4 % | **(49 177)** | (45 683) | (3 494) | 7,6 % |
| Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **(2 834)** | 1 232 | (4 066) | (330,0) % | **(14 138)** | 23 107 | (37 245) | (161,2) % |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | **(250)** | (250) | — | — % | **(750)** | (750) | — | — % |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | **1 629** | (438) | 2 067 | (471,9) % | **(114)** | (1 331) | 1 217 | (91,4) % |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | **597 637** | 67 284 | 530 353 | 788,2 % | **(7 916)** | (534 312) | 526 396 | (98,5) % |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **73 314** | 18 676 | 54 638 | 292,6 % | **275 852** | 142 120 | 133 732 | 94,1 % |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | **(32 475)** | 42 277 | (74 752) | (176,8) % | **(74 043)** | 42 396 | (116 439) | (274,6) % |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés[ii] | **139 350** | — | 139 350 | s. o. | **129 060** | — | 129 060 | s. o. |
| **Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat** | **888 506** | 242 652 | 645 854 | 266,2 % | **624 934** | (7 826) | 632 760 | (8 085,4) % |
| Charge d'impôt sur le résultat | **—** | (3) | 3 | (100,0) % | **(3)** | (5) | 2 | (40,0) % |
| **Bénéfice net (perte nette)** | **888 506 $** | 242 649 $ | 645 857 $ | 266,2 % | **624 931 $** | (7 831) $ | 632 762 $ | (8 080,2) % |

i) Le revenu de placement comprend les distributions provenant de la participation de la Fiducie dans Allied. Après la clôture du trimestre, Allied a réduit de 90 % sa distribution mensuelle, à compter de la distribution de novembre 2026.

ii) Les dérivés sont décrits à la rubrique 4.10, « Instruments financiers ».

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 un bénéfice net de 888,5 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à un bénéfice net de 242,6 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 530,4 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, un ajustement favorable de la juste valeur des actifs financiers dérivés de 139,4 millions de dollars et une variation favorable de 54,6 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement, compensés en partie par une variation défavorable de 74,8 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.

### Période de neuf mois

La Fiducie a déclaré un bénéfice net de 624,9 millions de dollars pour la période de neuf mois, comparativement à une perte nette de 7,8 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 526,4 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, un ajustement favorable de la juste valeur des actifs financiers dérivés de 129,1 millions de dollars et une variation favorable de 133,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement, compensés en partie par une variation défavorable de 116,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans des titres immobiliers découlant d'une variation du prix des parts d'Allied et par une diminution de 37,2 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 connexes.

**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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Produits locatifs | **366 327 $** | 362 486 $ | 3 841 $ | **1 088 850 $** | 1 060 177 $ | 28 673 $ |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | **(98 336)** | (98 354) | 18 | **(308 731)** | (298 640) | (10 091) |
| **Résultat d'exploitation net** | **267 991 $** | 264 132 $ | 3 859 $ | **780 119 $** | 761 537 $ | 18 582 $ |

### Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation du résultat d'exploitation net pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique en grande partie par la hausse des produits locatifs attribuable aux majorations de loyer contractuelles, à l'augmentation des loyers lors des renouvellements et aux nouvelles locations, particulièrement au sein des portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. En outre, l'apport au résultat d'exploitation net des acquisitions et des projets d'aménagement menés à terme au cours des douze derniers mois a été neutralisé par le manque à gagner sur le bénéfice attribuable aux cessions réalisées au cours du quatrième trimestre de 2025.

En outre, l'augmentation pour la période de neuf mois a été en partie contrebalancée par un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé au premier trimestre dans le portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte à l'exercice précédent.

### Produits d'intérêts

| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres 2026 | Trimestres 2025 | Trimestres Variation (en $) | Périodes de neuf mois 2026 | Périodes de neuf mois 2025 | Périodes de neuf mois Variation (en $) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts | **5 222 $** | 6 038 $ | (816) $ | **17 677 $** | 17 923 $ | (246) $ |
| Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers | **3 070** | 2 995 | 75 | **9 253** | 8 982 | 271 |
| Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur | **506** | 1 056 | (550) | **1 202** | 2 472 | (1 270) |
| Autres produits d'intérêts | **304** | 1 285 | (981) | **870** | 2 686 | (1 816) |
| **Produits d'intérêts** | **9 102 $** | 11 374 $ | (2 272) $ | **29 002 $** | 32 063 $ | (3 061) $ |

#### Trimestre et période de neuf mois

Les produits d'intérêts ont diminué pour le trimestre et la période de neuf mois en regard des périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison essentiellement de la baisse des produits d'intérêts sur la trésorerie excédentaire, dont le solde a diminué, de la diminution des profits liés à la juste valeur des actifs immobiliers financiers et de la baisse des produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances par suite de la diminution de leur encours.

### 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 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres 2026 | Trimestres 2025 | Trimestres Variation (en $) | Périodes de neuf mois 2026 | Périodes de neuf mois 2025 | Périodes de neuf mois Variation (en $) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Frais imputés à des parties liées | **429 $** | 135 $ | 294 $ | **1 190 $** | 380 $ | 810 $ |
| Frais imputés à des tiers | **825** | 601 | 224 | **2 534** | 3 564 | (1 030) |
| **Produits de commissions** | **1 254 $** | 736 $ | 518 $ | **3 724 $** | 3 944 $ | (220) $ |

#### Trimestre

Les produits de commissions ont augmenté pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, essentiellement du fait de la hausse des frais de gestion liés à l'aménagement.

#### Période de neuf mois

Les produits de commissions ont diminué pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison essentiellement de commissions comptabilisées à l'exercice précédent dans la foulée de la résiliation d'une entente avec un partenaire d'aménagement, partiellement contrebalancé par la hausse des frais de gestion liés à l'aménagement au cours de la période considérée.

### Charges d’intérêts nettes et autres charges financières

| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang | **61 764 $** | 60 259 $ | 1 505 $ | **182 685 $** | 172 875 $ | 9 810 $ |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction | **11 222** | 12 191 | (969) | **34 625** | 38 879 | (4 254) |
| Intérêts sur la facilité de crédit | **1 390** | 2 664 | (1 274) | **3 469** | 6 487 | (3 018) |
| Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d’utilisation | **32** | 9 | 23 | **49** | 29 | 20 |
| Amortissement des escomptes et des primes sur la dette | **5** | 107 | (102) | **126** | 370 | (244) |
| Amortissement des frais de placement de titres d’emprunt | **1 184** | 1 277 | (93) | **3 545** | 3 450 | 95 |
| Intérêts inscrits à l’actif[i)] | **(789)** | (980) | 191 | **(2 313)** | (3 135) | 822 |
| | **74 808** | 75 527 | (719) | **222 186** | 218 955 | 3 231 |
| Distributions sur les parts échangeables[ii)] | **77 178** | 76 189 | 989 | **230 875** | 227 907 | 2 968 |
| **Charges d’intérêts nettes et autres charges financières** | **151 986 $** | 151 716 $ | 270 $ | **453 061 $** | 446 862 $ | 6 199 $ |

i) Des intérêts ont été inscrits à l’actif au titre des projets d’aménagement admissibles selon un taux d’intérêt moyen pondéré de 4,30 % et de 4,29 %, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026 (4,26 % et 4,24 %, respectivement, au 30 septembre 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 la hausse des distributions sur les parts échangeables, partiellement contrebalancées par le calendrier d’émission des titres d’emprunt d’un exercice à l’autre.

#### Période de neuf mois

L’augmentation des charges d’intérêts nettes et autres charges financières pour la période de neuf mois 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 d’un exercice à l’autre.

## Charges générales et administratives

| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Salaires, avantages et charges liées au personnel | **15 834 $** | 15 917 $ | (83) $ | **50 432 $** | 49 034 $ | 1 398 $ |
| Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte | **985** | 866 | 119 | **2 893** | 2 514 | 379 |
| Honoraires | **1 352** | 1 906 | (554) | **3 880** | 4 654 | (774) |
| Coûts liés aux technologies de l'information | **3 025** | 3 075 | (50) | **8 955** | 7 739 | 1 216 |
| Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée[i)] | **1 284** | 1 247 | 37 | **3 853** | 3 741 | 112 |
| Amortissement d'autres actifs | **303** | 317 | (14) | **891** | 948 | (57) |
| Frais de bureau | **808** | 385 | 423 | **2 132** | 1 137 | 995 |
| Autres | **1 196** | 1 488 | (292) | **2 493** | 2 913 | (420) |
| | **24 787** | 25 201 | (414) | **75 529** | 72 680 | 2 849 |
| Déduire : | | | | | | |
| Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement | **(2 631)** | (3 337) | 706 | **(8 554)** | (9 716) | 1 162 |
| Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables | **(5 805)** | (5 894) | 89 | **(17 798)** | (17 281) | (517) |
| **Charges générales et administratives** | **16 351 $** | 15 970 $ | 381 $ | **49 177 $** | 45 683 $ | 3 494 $ |

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

### Trimestre et période de neuf mois

Les charges générales et administratives ont augmenté pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des frais de bureau et de la baisse du montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement, en partie contrebalancées par la baisse des honoraires professionnels. La période de neuf mois rend aussi compte de la hausse des salaires, avantages et charges liées au personnel et des dépenses liées aux technologies de l'information.

La diminution des coûts inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement est avant tout attribuable à l'augmentation des services de gestion liés à l'aménagement, qui a fait en sorte qu'une plus grande partie de ces coûts ont été recouvrés dans les frais de gestion liés à l'aménagement.

## 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 30 septembre 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 | % | Taux[iv] | Superficie locative | Superficie occupée | % | Taux[iv] | Superficie locative | Superficie occupée | % | Superficie locative | Superficie occupée | % | Taux[iv] |
| 30 juin 2026 | 44 628 | 43 468 | 97,4 % | 17,67 $ | 22 195 | 21 886 | 98,6 % | 10,72 $ | 1 075 | 1 014 | 94,3 % | 67 898 | 66 368 | 97,7 % | 15,48 $ |
| Nouvelles locations | — | 148 | | 22,12 $ | — | 107 | | 13,64 $ | — | 2 | | — | 257 | | 17,49 $ |
| Locations nettes arrivées à échéance[v] | — | (121) | | 18,82 $ | — | (102) | | 7,03 $ | — | (32) | | — | (255) | | 13,45 $ |
| Absorption | — | 27 | | | — | 5 | | | — | (30) | | — | 2 | | |
| Variations au sein du portefeuille[vi] | (2) | 14 | | | (201) | (210) | | | — | (1) | | (203) | (197) | | |
| **30 septembre 2026** | **44 626** | **43 509** | **97,5 %** | **17,90 $** | **21 994** | **21 681** | **98,6 %** | **10,88 $** | **1 075** | **983** | **91,4 %** | **67 695** | **66 173** | **97,8 %** | **15,71 $** |
| Renouvellements | | 3 092 | | 16,88 $ | | 505 | | 12,16 $ | | 54 | | | 3 651 | | 16,40 $ |
| Écart des renouvellements à long terme[vii] | | | | 9,6 % | | | | 30,8 % | | | | | | | 11,2 % |
| Taux de conservation | | | | 96,2 % | | | | 83,2 % | | | | | | | 93,5 % |

i) Comprennent 956 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (952 000 pieds carrés au 30 juin 2026).
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 30 juin 2026).
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 et des baux bruts. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.
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.
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 cours 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 10,1 % (immeubles de commerce de détail : 9,0 %, immeubles industriels : 22,5 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

### Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a légèrement augmenté pour s'établir à 97,8 % au 30 septembre 2026, comparativement à 97,7 % au 30 juin 2026.

Le taux d'occupation a légèrement augmenté, car l'absorption positive de 84 000 pieds carrés dans les portefeuilles de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de l'Alberta a été en partie contrebalancée par l'absorption négative de 57 000 pieds carrés dans les portefeuilles de l'Atlantique et du Québec.

Le taux d'occupation est demeuré stable dans le secteur des immeubles industriels, l'absorption négative dans le portefeuille de l'Alberta ayant été contrebalancée par un nouveau bail dans le portefeuille de l'Atlantique.

À l'exclusion des renouvellements pour Loblaw, les écarts de loyer pour les renouvellements à long terme pour l'ensemble du portefeuille[iv] se sont établis à 17,7 %. Les écarts de loyers sur les renouvellements à long terme dans le secteur du commerce de détail se sont établis à 9,6 %, reflétant les renouvellements pour Loblaw portant sur 2 407 000 pieds carrés à un écart de 8,7 %, ainsi que les renouvellements de tiers à un écart de 12,8 %.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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 | % | Taux[iv] | Superficie locative | Superficie occupée | % | Taux[iv] | Superficie locative | Superficie occupée | % | Superficie locative | Superficie occupée | % | 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 | — | 328 | | 24,16 $ | — | 222 | | 11,96 $ | — | 10 | | — | 560 | | 18,36 $ |
| Locations nettes arrivées à échéance[v] | — | (567) | | 13,94 $ | — | (266) | | 11,03 $ | — | (34) | | — | (867) | | 13,01 $ |
| Absorption | — | (239) | | | — | (44) | | | — | (24) | | — | (307) | | |
| Variations au sein du portefeuille[vi] | 171 | 196 | | | (211) | (218) | | | — | — | | (40) | (22) | | |
| **30 septembre 2026** | **44 626** | **43 509** | **97,5 %** | **17,90 $** | **21 994** | **21 681** | **98,6 %** | **10,88 $** | **1 075** | **983** | **91,4 %** | **67 695** | **66 173** | **97,8 %** | **15,71 $** |
| Renouvellements | | 4 099 | | 17,57 $ | | 961 | | 12,06 $ | | 55 | | | 5 115 | | 16,52 $ |
| Écart des renouvellements à long terme[vii] | | | | 10,7 % | | | | 36,5 % | | | | | | | 13,7 % |
| Taux de conservation | | | | 87,8 % | | | | 78,3 % | | | | | | | 85,5 % |

i) Comprennent 956 000 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 et des baux bruts. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.
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.
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 cours 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 11,6 % (immeubles de commerce de détail : 9,6 %, immeubles industriels : 28,1 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

### Période de neuf mois

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a diminué, passant de 98,2 % au 31 décembre 2025 à 97,8 % au 30 septembre 2026.

Le taux d'occupation du secteur des immeubles de commerce de détail a diminué en raison d'une absorption négative de 239 000 pieds carrés, principalement attribuable aux portefeuilles du Québec et de l'Ontario.

Le taux d'occupation du secteur des immeubles industriels a diminué en raison d'une absorption négative de 44 000 pieds carrés, principalement attribuable au portefeuille de l'Alberta.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 59,2 % du total de sa SLB (59,4 % au 31 décembre 2025). Au cours du trimestre, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé l'ensemble des 50 baux venant à échéance en 2027, soit une superficie de 3,55 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,8 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans.

| | Au 30 septembre 2026 | | | | Au 31 décembre 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en millions de pieds carrés, sauf indication contraire) | **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] | **40,1** | **40,1** | **100,0 %** | **5,9** | 40,2 | 40,2 | 100,0 % | 6,1 |
| Locataires indépendants[iii] | **27,6** | **26,1** | **94,5 %** | **6,0** | 27,5 | 26,3 | 95,6 % | 6,0 |
| **Total de la SLB utilisée à des fins commerciales** | **67,7** | **66,2** | **97,8 %** | **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 30 septembre 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 | 269 | — | 269 | 0,4 % | 3 605 $ | 13,40 $ |
| Reste de 2026 | 246 | — | 246 | 0,4 % | 4 059 | 16,50 |
| 2027 | 2 771 | 127 | 2 898 | 4,3 % | 43 644 | 15,06 |
| 2028 | 3 254 | 4 747 | 8 001 | 11,8 % | 128 336 | 16,04 |
| 2029 | 2 813 | 6 989 | 9 802 | 14,5 % | 152 225 | 15,53 |
| 2030 | 3 852 | 6 996 | 10 848 | 16,0 % | 171 073 | 15,77 |
| 2031 | 2 201 | 6 755 | 8 956 | 13,2 % | 154 760 | 17,28 |
| 2032 et par la suite | 9 196 | 12 596 | 21 792 | 32,2 % | 395 525 | 18,15 |
| SLB occupée | 24 602 | 38 210 | 62 812 | 92,8 % | 1 053 227 | 16,77 |
| SLB se rapportant aux baux fonciers[i)] | 1 509 | 1 852 | 3 361 | 5,0 % | 51 984 | 15,47 |
| SLB inoccupée | 1 522 | — | 1 522 | 2,2 % | — | — |
| **Total** | **27 633** | **40 062** | **67 695** | **100,0 %** | **1 105 211 $** | **16,70 $** |

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 177 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 30 septembre 2026, les 15 principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie comptaient pour environ 56,9 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 76,1 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail, calculés selon une base proportionnelle[1)]. 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 | % | 30 793 |
| 2. | Dollarama | 1,7 | % | 655 |
| 3. | Canadian Tire | 1,7 | % | 829 |
| 4. | TJX Companies | 1,6 | % | 687 |
| 5. | Goodlife | 1,3 | % | 527 |
| 6. | Régie des alcools de l'Ontario (LCBO) | 0,7 | % | 185 |
| 7. | TD Canada Trust | 0,6 | % | 125 |
| 8. | Walmart | 0,6 | % | 544 |
| 9. | Staples / Bureau en gros | 0,6 | % | 264 |
| 10. | Sobeys | 0,5 | % | 229 |
| 11. | Meubles Léon | 0,5 | % | 202 |
| 12. | Société de Recettes Illimitées | 0,4 | % | 102 |
| 13. | Metro | 0,4 | % | 199 |
| 14. | Pet Valu | 0,4 | % | 114 |
| 15. | Restaurant Brands International | 0,4 | % | 88 |
| **Total** | | **76,1** | **%** | **35 543** |

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 30 septembre 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) |
|---|---|---|---|
| Épiceries et pharmacies | 67,8 | % | 32 224 |
| Commerces essentiels | 15,3 | % | 4 676 |
| Détaillants spécialisés et à bas prix | 5,4 | % | 2 405 |
| Mise en forme et services aux particuliers | 3,6 | % | 1 246 |
| Restaurants à service complet | 2,6 | % | 615 |
| Magasins de meubles et d'accessoires de maison | 2,5 | % | 1 157 |
| Autres | 2,8 | % | 1 186 |
| **Total** | **100,0** | **%** | **43 509** |

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 30 septembre 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 | 267 | — | 267 | 0,6 | % | 3 586 | $ | 13,43 | $ |
| Reste de 2026[i)] | 207 | — | 207 | 0,5 | % | 3 765 | | 18,19 | |
| 2027 | 1 406 | 127 | 1 533 | 3,4 | % | 30 001 | | 19,57 | |
| 2028 | 1 550 | 3 961 | 5 511 | 12,3 | % | 99 639 | | 18,08 | |
| 2029 | 1 399 | 6 319 | 7 718 | 17,3 | % | 127 115 | | 16,47 | |
| 2030 | 1 433 | 6 393 | 7 826 | 17,5 | % | 134 685 | | 17,21 | |
| 2031 | 1 760 | 5 004 | 6 764 | 15,2 | % | 130 004 | | 19,22 | |
| 2032 et par la suite | 3 738 | 8 989 | 12 727 | 28,6 | % | 265 740 | | 20,88 | |
| SLB occupée | 11 760 | 30 793 | 42 553 | 95,4 | % | 794 535 | | 18,67 | |
| SLB se rapportant aux baux fonciers[ii)] | 956 | — | 956 | 2,1 | % | 12 693 | | 13,28 | |
| SLB inoccupée | 1 117 | — | 1 117 | 2,5 | % | — | | — | |
| **Total** | **13 833** | **30 793** | **44 626** | **100,0** | **%** | **807 228** | **$** | **18,55** | **$** |

i) La SLB de 207 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance d'ici la fin de 2026 se trouve sur les marchés suivants : 1,4 % dans la région du Grand Vancouver, 11,4 % à Calgary, 4,2 % à Edmonton, 34,6 % dans la région du Grand Toronto, 0,7 % à Ottawa, 3,0 % dans la région du Grand Montréal et 44,7 % 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 30 septembre 2026 comptaient pour environ 15,7 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 69,2 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels, calculés selon une base proportionnelle[1)]. 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 | 33,8 | % | 8 541 |
| 2. | Amazon | 4,4 | % | 1 020 |
| 3. | Canada Cartage | 4,2 | % | 741 |
| 4. | TEN Canada Ltd. | 3,9 | % | 293 |
| 5. | Wonderbrands Inc. | 3,3 | % | 1 050 |
| 6. | National Logistics Services | 3,3 | % | 530 |
| 7. | Pet Valu | 3,0 | % | 353 |
| 8. | NFI IPD | 2,3 | % | 354 |
| 9. | Uline Canada Corporation | 1,9 | % | 635 |
| 10. | Alberta Gaming, Liquor and Cannabis | 1,8 | % | 424 |
| 11. | Kimberly-Clark | 1,8 | % | 514 |
| 12. | Canadian Tire | 1,6 | % | 486 |
| 13. | Ecco Heating Products | 1,4 | % | 374 |
| 14. | Chep Canada Corporation | 1,3 | % | 198 |
| 15. | Kuehne + Nagel Ltée | 1,2 | % | 297 |
| **Total** | | **69,2** | **%** | **15 810** |

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 30 septembre 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 | 60,0 | % | 11 594 | 11 348 | 97,9 | % |
| Centre de distribution de Large Bay-Loblaw | 30,0 | % | 8 541 | 8 541 | 100,0 | % |
| Entrepôts[ii)] | 10,0 | % | 1 859 | 1 792 | 96,4 | % |
| **Total** | **100,0** | **%** | **21 994** | **21 681** | **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 30 septembre 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)] | 34 | — | 34 | 0,2 | % | 286 | $ | 8,41 | $ |
| 2027 | 1 339 | — | 1 339 | 6,1 | % | 12 734 | | 9,51 | |
| 2028 | 1 688 | 772 | 2 460 | 11,2 | % | 27 798 | | 11,30 | |
| 2029 | 1 384 | 670 | 2 054 | 9,3 | % | 24 196 | | 11,78 | |
| 2030 | 2 406 | 596 | 3 002 | 13,6 | % | 35 634 | | 11,87 | |
| 2031 | 393 | 1 267 | 1 660 | 7,5 | % | 15 637 | | 9,42 | |
| 2032 et par la suite | 5 343 | 3 384 | 8 727 | 39,8 | % | 118 600 | | 13,59 | |
| SLB occupée[ii)] | 12 587 | 6 689 | 19 276 | 87,7 | % | 234 885 | | 12,19 | |
| SLB se rapportant aux baux fonciers[iii)] | 553 | 1 852 | 2 405 | 10,9 | % | 39 292 | | 16,34 | |
| SLB inoccupée | 313 | — | 313 | 1,4 | % | — | | — | |
| **Total** | **13 453** | **8 541** | **21 994** | **100,0** | **%** | **274 177** | **$** | **12,65** | **$** |

i) La SLB de 34 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance d'ici la fin de 2026 se trouve sur les marchés suivants : 5,1 % à Calgary et 94,9 % sur d'autres marchés.
ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 14,67 $ dans la région du Grand Vancouver, 8,89 $ à Calgary, 9,50 $ à Edmonton, 11,77 $ dans la région du Grand Toronto, 10,41 $ dans la région du Grand Montréal et 8,83 $ 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 résidentiels et à usage mixte. 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-part[1)] 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 du bénéfice net présenté selon une base proportionnelle[1)] au bénéfice net établi selon les PCGR pour le trimestre clos le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars) | Immeubles de commerce de détail | Immeubles industriels | Immeubles résidentiels et à usage mixte | Selon une base proportionnelle[1)] | Ajustement selon les PCGR[i)] | Selon les PCGR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus | 284 813 $ | 84 109 $ | 17 684 $ | **386 606 $** | (29 694) $ | **356 912 $** |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | (79 869) | (20 634) | (7 392) | **(107 895)** | 9 559 | **(98 336)** |
| **Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]** | **204 944** | **63 475** | **10 292** | **278 711** | (20 135) | **258 576** |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | (1 629) | 2 468 | 2 | **841** | (1 566) | **(725)** |
| Paiements pour cession de bail reçus | 10 261 | — | 375 | **10 636** | (496) | **10 140** |
| **Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable[1)]** | **213 576** | **65 943** | **10 669** | **290 188** | (22 197) | **267 991** |
| **Autres produits et charges** | | | | | | |
| Produits d'intérêts | | | | **5 671** | 3 431 | **9 102** |
| Revenu de placement | | | | **2 125** | — | **2 125** |
| Produits de commissions | | | | **1 254** | — | **1 254** |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | | | | **(160 131)** | 8 145 | **(151 986)** |
| Charges générales et administratives | | | | **(16 351)** | — | **(16 351)** |
| Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | | | | **—** | (2 834) | **(2 834)** |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | | | | **(250)** | — | **(250)** |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | | | | **1 629** | — | **1 629** |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | | | | **597 637** | — | **597 637** |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | | | | **59 859** | 13 455 | **73 314** |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | | | | **(32 475)** | — | **(32 475)** |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | | | | **139 350** | — | **139 350** |
| **Bénéfice avant impôt sur le résultat** | | | | **888 506** | — | **888 506** |
| Charge d'impôt sur le résultat | | | | **—** | — | **—** |
| **Bénéfice net** | | | | **888 506 $** | — $ | **888 506 $** |

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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net présenté selon une base proportionnelle[1)] au bénéfice net établi selon les PCGR pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars) | Immeubles de commerce de détail | Immeubles industriels | Immeubles résidentiels et à usage mixte | Selon une base proportion-nelle[1)] | Ajustement selon les PCGR[i)] | Selon les PCGR |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus | 863 607 $ | 249 548 $ | 52 328 $ | **1 165 483 $** | (87 073) $ | **1 078 410 $** |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | (255 121) | (62 309) | (20 404) | **(337 834)** | 29 103 | **(308 731)** |
| **Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]** | **608 486** | **187 239** | **31 924** | **827 649** | (57 970) | **769 679** |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | (6 423) | 9 533 | 356 | **3 466** | (6 670) | **(3 204)** |
| Paiements pour cession de bail reçus | 13 625 | — | 668 | **14 293** | (649) | **13 644** |
| **Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable[1)]** | **615 688** | **196 772** | **32 948** | **845 408** | (65 289) | **780 119** |
| **Autres produits et charges** | | | | | | |
| Produits d'intérêts | | | | **17 879** | 11 123 | **29 002** |
| Revenu de placement | | | | **6 376** | — | **6 376** |
| Produits de commissions | | | | **3 724** | — | **3 724** |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | | | | **(476 594)** | 23 533 | **(453 061)** |
| Charges générales et administratives | | | | **(49 177)** | — | **(49 177)** |
| Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | | | | **—** | (14 138) | **(14 138)** |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | | | | **(750)** | — | **(750)** |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | | | | **(114)** | — | **(114)** |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | | | | **(7 916)** | — | **(7 916)** |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | | | | **231 081** | 44 771 | **275 852** |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | | | | **(74 043)** | — | **(74 043)** |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | | | | **129 060** | — | **129 060** |
| **Bénéfice avant impôt sur le résultat** | | | | **624 934** | — | **624 934** |
| Charge d'impôt sur le résultat | | | | **(3)** | — | **(3)** |
| **Bénéfice net** | | | | **624 931 $** | — $ | **624 931 $** |

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 net[1)]

Le REN[1)] 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 REN[1)] 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 REN[1)] et son rapprochement au bénéfice net (à la perte nette) établi selon les PCGR.

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN[1)] calculé selon une base proportionnelle[1)], 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 21 mois close le 30 septembre 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 REN[1)] de Propriétés de Choix, calculé selon une base proportionnelle[1)] 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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2026 et 2025 :

**Sommaire – Selon le référentiel comptable**

| | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| Produits locatifs | **359 488 $** | 350 596 $ | 8 892 $ | 2,5 % | **1 087 594 $** | 1 048 492 $ | 39 102 $ | 3,7 % |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | **(1 922)** | (1 071) | (851) | s. o. | **(6 241)** | (1 976) | (4 265) | s. o. |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **(101 643)** | (99 902) | (1 741) | 1,7 % | **(319 663)** | (302 287) | (17 376) | 5,7 % |
| REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **255 923** | 249 623 | 6 300 | 2,5 % | **761 690** | 744 229 | 17 461 | 2,3 % |
| Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses | **339** | (266) | 605 | s. o. | **7** | (158) | 165 | s. o. |
| REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable | **256 262** | 249 357 | 6 905 | 2,8 % | **761 697** | 744 071 | 17 626 | 2,4 % |
| REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **23 442** | 21 989 | 1 453 | | **68 700** | 59 995 | 8 705 | |
| (Charge) recouvrement au titre des créances douteuses | **(152)** | 320 | (472) | | **718** | 33 | 685 | |
| REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable | **23 290** | 22 309 | 981 | | **69 418** | 60 028 | 9 390 | |
| Paiements pour cession de bail reçus | **10 636** | 9 892 | 744 | | **14 293** | 10 050 | 4 243 | |
| **REN total, selon le référentiel comptable** | **290 188 $** | 281 558 $ | 8 630 $ | 3,1 % | **845 408 $** | 814 149 $ | 31 259 $ | 3,8 % |

**Sommaire – Selon la méthode de la comptabilité de trésorerie**

| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| Produits locatifs | **359 488 $** | 350 596 $ | 8 892 $ | 2,5 % | **1 087 594 $** | 1 048 492 $ | 39 102 $ | 3,7 % |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **(101 643)** | (99 902) | (1 741) | 1,7 % | **(319 663)** | (302 287) | (17 376) | 5,7 % |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **257 845** | 250 694 | 7 151 | 2,9 % | **767 931** | 746 205 | 21 726 | 2,9 % |
| Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses | **339** | (266) | 605 | s. o. | **7** | (158) | 165 | s. o. |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **258 184** | 250 428 | 7 756 | 3,1 % | **767 938** | 746 047 | 21 891 | 2,9 % |
| REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **20 679** | 19 986 | 693 | | **58 993** | 55 123 | 3 870 | |
| (Charge) recouvrement au titre des créances douteuses | **(152)** | 320 | (472) | | **718** | 33 | 685 | |
| REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **20 527** | 20 306 | 221 | | **59 711** | 55 156 | 4 555 | |
| **REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** | **278 711 $** | 270 734 $ | 7 977 $ | 2,9 % | **827 649 $** | 801 203 $ | 26 446 $ | 3,3 % |

## Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation de 3,1 % et 2,9 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement, reflète en grande partie la hausse des produits attribuable aux majorations de loyer contractuelles, aux loyers plus élevés lors des renouvellements et aux nouvelles locations, en particulier dans les portefeuilles d'immeubles industriels et d'immeubles de commerce de détail.

L'augmentation du REN lié aux transactions pour le trimestre et la période de neuf mois 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 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| Produits locatifs | **274 598 $** | 269 690 $ | 4 908 $ | 1,8 % | **833 896 $** | 807 384 $ | 26 512 $ | 3,3 % |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **(77 760)** | (77 346) | (414) | 0,5 % | **(247 632)** | (236 312) | (11 320) | 4,8 % |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **196 838** | 192 344 | 4 494 | 2,3 % | **586 264** | 571 072 | 15 192 | 2,7 % |
| Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses | **272** | (65) | 337 | s. o. | **(339)** | 373 | (712) | s. o. |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **197 110** | 192 279 | 4 831 | 2,5 % | **585 925** | 571 445 | 14 480 | 2,5 % |
| REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **7 895** | 7 909 | (14) | | **22 562** | 23 756 | (1 194) | |
| (Charge) recouvrement au titre des créances douteuses | **(61)** | 460 | (521) | | **(1)** | 374 | (375) | |
| REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **7 834** | 8 369 | (535) | | **22 561** | 24 130 | (1 569) | |
| **REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** | **204 944 $** | 200 648 $ | 4 296 $ | | **608 486 $** | 595 575 $ | 12 911 $ | |

#### Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation de 2,5 % 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 et la période de neuf mois 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.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et la période de neuf mois 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 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| Produits locatifs | **70 824 $** | 67 165 $ | 3 659 $ | 5,4 % | **212 217 $** | 199 884 $ | 12 333 $ | 6,2 % |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **(18 391)** | (17 234) | (1 157) | 6,7 % | **(56 029)** | (51 412) | (4 617) | 9,0 % |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **52 433** | 49 931 | 2 502 | 5,0 % | **156 188** | 148 472 | 7 716 | 5,2 % |
| Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses | **109** | (136) | 245 | s. o. | **325** | (349) | 674 | s. o. |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **52 542** | 49 795 | 2 747 | 5,5 % | **156 513** | 148 123 | 8 390 | 5,7 % |
| REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **11 014** | 9 013 | 2 001 | | **30 798** | 22 321 | 8 477 | |
| Charge au titre des créances douteuses | **(81)** | (52) | (29) | | **(72)** | (68) | (4) | |
| REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **10 933** | 8 961 | 1 972 | | **30 726** | 22 253 | 8 473 | |
| **REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** | **63 475 $** | 58 756 $ | 4 719 $ | | **187 239 $** | 170 376 $ | 16 863 $ | |

#### Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation de 5,5 % et 5,7 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement, reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux majorations de loyer contractuelles, aux nouvelles locations et aux loyers plus élevés lors des renouvellements.

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

### Secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte

| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | Trimestres | | | | Périodes de neuf mois | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | Variation (en %) |
| Produits locatifs | **14 066 $** | 13 741 $ | 325 $ | 2,4 % | **41 481 $** | 41 224 $ | 257 $ | 0,6 % |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **(5 492)** | (5 322) | (170) | 3,2 % | **(16 002)** | (14 563) | (1 439) | 9,9 % |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **8 574** | 8 419 | 155 | 1,8 % | **25 479** | 26 661 | (1 182) | (4,4) % |
| (Charge) recouvrement au titre des créances douteuses | **(42)** | (65) | 23 | s. o. | **21** | (182) | 203 | s. o. |
| REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **8 532** | 8 354 | 178 | 2,1 % | **25 500** | 26 479 | (979) | (3,7) % |
| REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses | **1 770** | 3 064 | (1 294) | | **5 633** | 9 046 | (3 413) | |
| (Charge) recouvrement au titre des créances douteuses | **(10)** | (88) | 78 | | **791** | (273) | 1 064 | |
| REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie | **1 760** | 2 976 | (1 216) | | **6 424** | 8 773 | (2 349) | |
| **REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** | **10 292 $** | 11 330 $ | (1 038) $ | | **31 924 $** | 35 252 $ | (3 328) $ | |

#### Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 2,1 % pour le trimestre, en raison surtout de la hausse des produits locatifs attribuable aux majorations de loyer contractuelles de certains immeubles à usage mixte.

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a diminué de 3,7 % pour la période de neuf mois, en raison surtout de l'incidence de l'incitatif lié à l'impôt foncier de 1,4 million de dollars comptabilisé au premier trimestre de 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 :

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Fonds provenant des activités d'exploitation[1)] | **205 202 $** | 201 416 $ | 3 786 $ | **594 126 $** | 583 922 $ | 10 204 $ |
| FPAE[1)] par part – de base | **0,284 $** | 0,278 $ | 0,006 $ | **0,821 $** | 0,807 $ | 0,014 $ |
| FPAE[1)] par part – après dilution | **0,284 $** | 0,278 $ | 0,006 $ | **0,821 $** | 0,807 $ | 0,014 $ |
| Ratio de distribution des FPAE[1)] – après dilution | **68,8 %** | 69,2 % | (0,4) % | **71,1 %** | 71,4 % | (0,3) % |
| Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation[1)] | **155 101 $** | 139 054 $ | 16 047 $ | **490 969 $** | 486 264 $ | 4 705 $ |
| Montant ajusté des FPAE[1)] par part – de base | **0,214 $** | 0,192 $ | 0,022 $ | **0,678 $** | 0,672 $ | 0,006 $ |
| Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution | **0,214 $** | 0,192 $ | 0,022 $ | **0,678 $** | 0,672 $ | 0,006 $ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE[1)] – après dilution | **91,0 %** | 100,2 % | (9,2) % | **86,0 %** | 85,7 % | 0,3 % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,193 $ | 0,002 $ | **0,583 $** | 0,577 $ | 0,006 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base[i)] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **723 810 797** | 723 797 571 | 13 226 |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[i)] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **723 810 797** | 723 797 571 | 13 226 |
| Nombre de parts en circulation à la clôture de la période[i)] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **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 et période de neuf mois

Les FPAE[1)] par part après dilution ont augmenté de 2,2 % et de 1,7 % pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement. L'augmentation s'explique principalement par la solide croissance du résultat d'exploitation net des actifs comparables et la hausse des produits tirés de la cession de baux, en partie contrebalancées par l'incidence de la diminution de la distribution d'Allied et l'accroissement des charges d'intérêt attribuable à la hausse des taux d'intérêt et le calendrier d'émission des titres d'emprunt.

Outre les paiements pour cession de bail reçus et la baisse de la distribution d'Allied, les FPAE[1)] par part après dilution ont augmenté de 3,5 % et de 1,8 % pour le trimestre et pour la période de neuf mois, respectivement.

**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 et période de neuf mois**

Le montant ajusté des FPAE[1)] a augmenté pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de la hausse des FPAE[1)]. La diminution des dépenses au titre des améliorations locatives durant le trimestre a aussi eu une incidence sur la hausse du montant ajusté des FPAE[1)].

**Dépenses d'investissement**

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Dépenses d'investissement liées aux immeubles | **41 240 $** | 41 923 $ | (683) $ | **62 614 $** | 56 255 $ | 6 359 $ |
| Frais directs de location | **2 108** | 3 018 | (910) | **5 321** | 7 002 | (1 681) |
| Améliorations locatives | **2 983** | 14 031 | (11 048) | **23 351** | 24 474 | (1 123) |
| **Total des dépenses d'investissement liées à l'exploitation, selon une base proportionnelle[1)]** | **46 331 $** | 58 972 $ | (12 641) $ | **91 286 $** | 87 731 $ | 3 555 $ |
| Améliorations des bâtiments | **11 571** | 1 377 | 10 194 | **13 870** | 2 893 | 10 977 |
| Dépenses d'investissement liées à l'aménagement et intérêts inscrits à l'actif | **53 517** | 115 858 | (62 341) | **99 053** | 196 864 | (97 811) |
| **Total des dépenses d'investissement, selon une base proportionnelle[1)]** | **111 419 $** | 176 207 $ | (64 788) $ | **204 209 $** | 287 488 $ | (83 279) $ |

**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 FPAE[1)] et des FTLAE[1)]. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 41 240 $ et de 62 614 $, respectivement, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (41 923 $ et 56 255 $, respectivement, au 30 septembre 2025). 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 FPAE[1)] et des FTLAE[1)]. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a engagé des dépenses au titre des améliorations locatives de 2 983 $ et de 23 351 $, respectivement (14 031 $ et 24 474 $, respectivement, au 30 septembre 2025). La variation des dépenses au titre des améliorations locatives pour le trimestre et la période de neuf mois était principalement liée au calendrier des dépenses au cours de l'exercice considéré. 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 cours 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 cours 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) | **Troisième trimestre de 2026** | Deuxième trimestre de 2026 | Premier trimestre de 2026 | Quatrième trimestre de 2025 | Troisième trimestre de 2025 | Deuxième trimestre de 2025 | Premier trimestre de 2025 | Quatrième trimestre de 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'immeubles à revenu | **696** | 699 | 699 | 699 | 702 | 703 | 704 | 705 |
| Superficie locative brute (en millions de pieds carrés)[i] | **68,4** | 68,6 | 68,5 | 68,5 | 68,1 | 68,1 | 67,2 | 67,2 |
| Taux d'occupation | **97,8 %** | 97,7 % | 98,1 % | 98,2 % | 98,0 % | 97,8 % | 97,7 % | 97,6 % |
| Produits locatifs (PCGR) | **366 327 $** | 361 331 $ | 361 192 $ | 354 444 $ | 362 486 $ | 350 779 $ | 346 912 $ | 344 861 $ |
| Bénéfice net (perte nette) | **888 506 $** | (176 381) $ | (87 194) $ | (53 357) $ | 242 649 $ | (154 247) $ | (96 233) $ | 791 916 $ |
| Bénéfice net (perte nette) par part | **1,228 $** | (0,244) $ | (0,120) $ | (0,074) $ | 0,335 $ | (0,213) $ | (0,133) $ | 1,094 $ |
| Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution | **1,228 $** | (0,244) $ | (0,120) $ | (0,074) $ | 0,335 $ | (0,213) $ | (0,133) $ | 1,094 $ |
| Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] | **278 711 $** | 275 853 $ | 273 085 $ | 271 444 $ | 270 734 $ | 268 399 $ | 262 070 $ | 259 966 $ |
| FPAE[1)] | **205 202 $** | 192 904 $ | 196 020 $ | 189 922 $ | 201 416 $ | 191 567 $ | 190 939 $ | 188 220 $ |
| FPAE[1)] par part – après dilution | **0,284 $** | 0,267 $ | 0,271 $ | 0,262 $ | 0,278 $ | 0,265 $ | 0,264 $ | 0,260 $ |
| Montant ajusté des FPAE[1)] | **155 101 $** | 156 954 $ | 178 914 $ | 145 471 $ | 139 054 $ | 166 945 $ | 180 265 $ | 109 326 $ |
| Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution | **0,214 $** | 0,217 $ | 0,247 $ | 0,201 $ | 0,192 $ | 0,231 $ | 0,249 $ | 0,151 $ |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,195 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,191 $ | 0,190 $ |
| Valeur liquidative[1), ii)] par part | **15,04 $** | 14,73 $ | 14,53 $ | 14,43 $ | 14,53 $ | 14,38 $ | 14,17 $ | 14,07 $ |
| Prix de marché des parts à la clôture | **14,83 $** | 16,34 $ | 15,36 $ | 14,81 $ | 14,70 $ | 14,87 $ | 13,95 $ | 13,35 $ |
| Parts en circulation à la clôture de la période | **723 810 797** | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 710 497 |
| Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs[1), iii)] | **40,6 %** | 40,4 % | 40,9 % | 40,5 % | 40,6 % | 40,8 % | 40,6 % | 40,0 % |
| Ratio de couverture du service de la dette[1), iii)] | **3,1 x** | 3,0 x | 3,0 x | 2,9 x | 3,0 x | 3,0 x | 3,0 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) La valeur liquidative[1)] par part, compte non tenu des actifs financiers dérivés et du passif financier dérivé, s'établissait à 14,86 $ et à 14,74 $ au 30 septembre 2026 et au 30 juin 2026, respectivement.

iii) 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, le bénéfice net (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 30 septembre 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 30 septembre 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 57,1 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle[1)] et pour 59,2 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 septembre 2026 (respectivement 57,3 % et 59,4 % au 31 décembre 2025).

**Baux**
Au cours du trimestre, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé la totalité des 50 baux venant à échéance en 2027, soit une superficie de 3,55 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,8 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans.

**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 cours 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 9 875 $ et 11 638 $, respectivement (9 629 $ et 9 629 $, respectivement, au 30 septembre 2025) pour cession de bail reçu de Loblaw.

**Convention de services**
Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 137 $ (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 1 361 $ et 3 950 $, respectivement, 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026 (1 245 $ et 4 460 $, respectivement, au 30 septembre 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 et de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 77 178 $ et 230 875 $, respectivement (76 189 $ et 227 907 $, respectivement, au 30 septembre 2025).

Au 30 septembre 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 256 271 $ (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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, des billets totalisant 230 545 $ 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 et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 879 $ et de 29 553 $, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 752 $ et 29 172 $, respectivement, au 30 septembre 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 $ était à payer à GWL au 30 septembre 2026 (3 251 $ au 31 décembre 2025).

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 127 $ et de 6 363 $, respectivement, sur les parts détenues par Wittington (néant et néant, respectivement, au 30 septembre 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 $ était à payer à Wittington au 30 septembre 2026 (700 $ au 31 décembre 2025).

**Actif financier dérivé**
Dans le cadre de l'acquisition en cours de certains actifs de First Capital (rubriques 3.9 et 4.10), la Fiducie a comptabilisé un actif financier dérivé de 35,8 millions de dollars au 30 septembre 2026, lié à l'entente prévoyant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de fiducie à GWL.

## 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 troisième 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. Hormis les compléments d'information présentés ci-dessous, les risques et les stratégies de gestion des risques qui y sont présentés demeurent inchangés.

La Fiducie est exposée à plusieurs risques liés à la transaction en cours avec KingSett et First Capital. Ces risques comprennent notamment la possibilité que : la transaction ne soit pas conclue au moment prévu, ou ne soit pas conclue du tout, parce que les approbations réglementaires ou d'autres conditions de clôture requises ne sont pas obtenues ou remplies en temps opportun, voire ne le sont jamais; la Fiducie ne soit pas en mesure de réaliser les avantages attendus de la transaction dans les délais prévus, ou même de les réaliser; les actifs acquis dans le cadre de la transaction ne produisent pas les résultats escomptés ou ne présentent pas un rendement conforme à leur rendement historique; en raison des importantes exigences imposées au personnel et aux systèmes de gestion, d'exploitation et financiers de la Fiducie, celle-ci ne soit pas en mesure d'intégrer rapidement et efficacement les actifs acquis dans le cadre de la transaction, que les coûts d'intégration soient plus élevés que prévu et que l'attention de la direction soit détournée d'autres occasions stratégiques et questions opérationnelles pendant le processus d'intégration; les parts de la Fiducie soient soumises à d'importantes fluctuations de leur cours en raison de la transaction, notamment de l'émission de parts supplémentaires pour financer une partie du prix d'acquisition; et les notations de crédit de la Fiducie soient affectées défavorablement par divers facteurs liés à la transaction, y compris la prise en charge de la dette de First Capital et l'endettement contracté pour financer une partie du prix d'acquisition, ce qui pourrait nuire à la capacité de la Fiducie d'accéder aux marchés de la dette ou entraîner une hausse de ses taux d'emprunt.

## 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. PERSPECTIVES[2)]

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. Exclusion faite de l'incidence de la transaction avec First Capital et KingSett, et en raison de la baisse des activités d'acquisition et des dépenses d'aménagement, nous avons modifié notre cible pour 2026 relativement au ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1)]. Propriétés de Choix vise désormais les objectifs suivants pour 2026, exclusion faite de la transaction :

- 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 trésorerie[1)];
- un montant annuel des FPAE par part après dilution[1)] dans une fourchette d'environ 1,08 $ à 1,10 $;
- des ratios de levier solides, dont un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1)] d'environ 7,0 fois.

Si la transaction avec First Capital et KingSett est réalisée en 2026, Propriétés de Choix prévoit que son ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1)] augmentera jusqu'à environ 8,5 fois sur une base annualisée. Les cibles de croissance de Propriétés de Choix à l'égard du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] et du montant annuel des FPAE par part après dilution[1)] demeureraient inchangées.

## 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 1er 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 publiées 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 permise 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 cours 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 débentures 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 proportionnelle[1)] 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 du bénéfice net (de la perte nette) établi 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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Bénéfice net (perte nette)** | **888 506 $** | 242 649 $ | 645 857 $ | **624 931 $** | (7 831) $ | 632 762 $ |
| Produits d'intérêts | **(9 102)** | (11 374) | 2 272 | **(29 002)** | (32 063) | 3 061 |
| Revenu de placement | **(2 125)** | (5 315) | 3 190 | **(6 376)** | (15 945) | 9 569 |
| Produits de commissions | **(1 254)** | (736) | (518) | **(3 724)** | (3 944) | 220 |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | **151 986** | 151 716 | 270 | **453 061** | 446 862 | 6 199 |
| Charges générales et administratives | **16 351** | 15 970 | 381 | **49 177** | 45 683 | 3 494 |
| Quote-part de la perte (du bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **2 834** | (1 232) | 4 066 | **14 138** | (23 107) | 37 245 |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | **250** | 250 | — | **750** | 750 | — |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | **(1 629)** | 438 | (2 067) | **114** | 1 331 | (1 217) |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | **(597 637)** | (67 284) | (530 353) | **7 916** | 534 312 | (526 396) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **(73 314)** | (18 676) | (54 638) | **(275 852)** | (142 120) | (133 732) |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | **32 475** | (42 277) | 74 752 | **74 043** | (42 396) | 116 439 |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | **(139 350)** | — | (139 350) | **(129 060)** | — | (129 060) |
| Charge d'impôt sur le résultat | **—** | 3 | (3) | **3** | 5 | (2) |
| **Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – conformément aux PCGR** | **267 991** | 264 132 | 3 859 | **780 119** | 761 537 | 18 582 |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | **725** | 411 | 314 | **3 204** | 1 348 | 1 856 |
| Paiements pour cession de bail reçus | **(10 140)** | (9 892) | (248) | **(13 644)** | (10 050) | (3 594) |
| **Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément aux PCGR** | **258 576** | 254 651 | 3 925 | **769 679** | 752 835 | 16 844 |
| Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers | **20 135** | 16 083 | 4 052 | **57 970** | 48 368 | 9 602 |
| **Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément à une base proportionnelle** | **278 711 $** | 270 734 $ | 7 977 $ | **827 649 $** | 801 203 $ | 26 446 $ |

## 14.2 Fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi 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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Bénéfice net (perte nette)** | **888 506 $** | 242 649 $ | 645 857 $ | **624 931 $** | (7 831) $ | 632 762 $ |
| Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants : | | | | | | |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | **250** | 250 | — | **750** | 750 | — |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | **(1 629)** | 438 | (2 067) | **114** | 1 331 | (1 217) |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | **(597 637)** | (67 284) | (530 353) | **7 916** | 534 312 | (526 396) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **(73 314)** | (18 676) | (54 638) | **(275 852)** | (142 120) | (133 732) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **13 455** | 5 371 | 8 084 | **44 771** | (2 198) | 46 969 |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | **32 475** | (42 277) | 74 752 | **74 043** | (42 396) | 116 439 |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | **(139 350)** | — | (139 350) | **(129 060)** | — | (129 060) |
| Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **2 339** | 2 295 | 44 | **7 230** | 7 131 | 99 |
| Distributions sur les parts échangeables[i] | **77 178** | 76 189 | 989 | **230 875** | 227 907 | 2 968 |
| Frais de location internes | **2 929** | 2 458 | 471 | **8 405** | 7 031 | 1 374 |
| Charge d'impôt sur le résultat | **—** | 3 | (3) | **3** | 5 | (2) |
| **Fonds provenant des activités d'exploitation** | **205 202 $** | 201 416 $ | 3 786 $ | **594 126 $** | 583 922 $ | 10 204 $ |
| FPAE par part – après dilution | **0,284 $** | 0,278 $ | 0,006 $ | **0,821 $** | 0,807 $ | 0,014 $ |
| Ratio de distribution des FPAE – après dilution[ii] | **68,8 %** | 69,2 % | (0,4) % | **71,1 %** | 71,4 % | (0,3) % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,193 $ | 0,002 $ | **0,583 $** | 0,577 $ | 0,006 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iii] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **723 810 797** | 723 797 571 | 13 226 |

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 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie** | **278 711 $** | 270 734 $ | 7 977 $ | **827 649 $** | 801 203 $ | 26 446 $ |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | **841** | 932 | (91) | **3 466** | 2 896 | 570 |
| Paiements pour cession de bail reçus | **10 636** | 9 892 | 744 | **14 293** | 10 050 | 4 243 |
| **Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable** | **290 188** | 281 558 | 8 630 | **845 408** | 814 149 | 31 259 |
| Produits d'intérêts | **5 671** | 7 405 | (1 734) | **17 879** | 20 891 | (3 012) |
| Revenu de placement | **2 125** | 5 315 | (3 190) | **6 376** | 15 945 | (9 569) |
| Produits de commissions | **1 254** | 736 | 518 | **3 724** | 3 944 | (220) |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | **(160 131)** | (158 570) | (1 561) | **(476 594)** | (467 393) | (9 201) |
| Distributions sur les parts échangeables[i] | **77 178** | 76 189 | 989 | **230 875** | 227 907 | 2 968 |
| Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **2 339** | 2 295 | 44 | **7 230** | 7 131 | 99 |
| Charges générales et administratives | **(16 351)** | (15 970) | (381) | **(49 177)** | (45 683) | (3 494) |
| Frais de location internes | **2 929** | 2 458 | 471 | **8 405** | 7 031 | 1 374 |
| **Fonds provenant des activités d'exploitation** | **205 202 $** | 201 416 $ | 3 786 $ | **594 126 $** | 583 922 $ | 10 204 $ |
| FPAE par part – après dilution | **0,284 $** | 0,278 $ | 0,006 $ | **0,821 $** | 0,807 $ | 0,014 $ |
| Ratio de distribution des FPAE – après dilution[ii] | **68,8 %** | 69,2 % | (0,4) % | **71,1 %** | 71,4 % | (0,3) % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,193 $ | 0,002 $ | **0,583 $** | 0,577 $ | 0,006 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iii] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **723 810 797** | 723 797 571 | 13 226 |

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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Fonds provenant des activités d'exploitation** | **205 202 $** | 201 416 $ | 3 786 $ | **594 126 $** | 583 922 $ | 10 204 $ |
| Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants : | | | | | | |
| Frais de location internes | **(2 929)** | (2 458) | (471) | **(8 405)** | (7 031) | (1 374) |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | **725** | 411 | 314 | **3 204** | 1 348 | 1 856 |
| Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **(1 566)** | (1 343) | (223) | **(6 670)** | (4 244) | (2 426) |
| Dépenses d'investissement liées aux immeubles | **(40 291)** | (41 688) | 1 397 | **(61 153)** | (54 288) | (6 865) |
| Frais directs de location | **(1 710)** | (2 879) | 1 169 | **(4 702)** | (6 654) | 1 952 |
| Améliorations locatives | **(709)** | (13 582) | 12 873 | **(20 596)** | (22 396) | 1 800 |
| Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **(3 621)** | (823) | (2 798) | **(4 835)** | (4 393) | (442) |
| **Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation** | **155 101 $** | 139 054 $ | 16 047 $ | **490 969 $** | 486 264 $ | 4 705 $ |
| Montant ajusté des FPAE par part – après dilution | **0,214 $** | 0,192 $ | 0,022 $ | **0,678 $** | 0,672 $ | 0,006 $ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution[i)] | **91,0 %** | 100,2 % | (9,2) % | **86,0 %** | 85,7 % | 0,3 % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,193 $ | 0,002 $ | **0,583 $** | 0,577 $ | 0,006 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[ii)] | **723 810 797** | 723 810 797 | — | **723 810 797** | 723 797 571 | 13 226 |

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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation** | **190 347 $** | 165 808 $ | 24 539 $ | **475 320 $** | 465 206 $ | 10 114 $ |
| Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants : | | | | | | |
| Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés[i] | **(57 389)** | (63 710) | 6 321 | **(211 253)** | (216 677) | 5 424 |
| Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières | **77 178** | 76 189 | 989 | **230 875** | 227 907 | 2 968 |
| Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus[i] | **1 629** | 1 180 | 449 | **5 244** | (15 440) | 20 684 |
| Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **2 339** | 2 295 | 44 | **7 230** | 7 131 | 99 |
| Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement | **1 465** | 1 229 | 236 | **4 203** | 3 516 | 687 |
| Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle | **(41 240)** | (41 923) | 683 | **(62 614)** | (56 255) | (6 359) |
| Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle | **(2 672)** | (588) | (2 084) | **(3 374)** | (2 426) | (948) |
| Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence[ii] | **10 621** | 6 603 | 4 018 | **30 633** | 20 909 | 9 724 |
| Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **(5 592)** | (7 173) | 1 581 | **(10 864)** | (16 547) | 5 683 |
| 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] | **(29 374)** | (1 634) | (27 740) | **28 366** | 72 586 | (44 220) |
| **Montant ajusté des FTLAE** | **147 312** | 138 276 | 9 036 | **493 766** | 489 910 | 3 856 |
| Distributions en trésorerie déclarées | **141 143** | 139 334 | 1 809 | **422 223** | 416 789 | 5 434 |
| **Trésorerie conservée (utilisée) après les distributions** | **6 169 $** | (1 058) $ | 7 227 $ | **71 543 $** | 73 121 $ | (1 578) $ |
| **Ratio de distribution des FTLAE[iv]** | **95,8 %** | 100,8 % | (5,0) % | **85,5 %** | 85,1 % | 0,4 % |

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 :

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement[i)] | **16 840 $** | (3 167) $ | 20 007 $ | **(39 066) $** | (79 358) $ | 40 292 $ |
| 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 | **(29 374)** | (1 634) | (27 740) | **28 366** | 72 586 | (44 220) |
| **Montant net de la variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE** | **(12 534) $** | (4 801) $ | (7 733) $ | **(10 700) $** | (6 772) $ | (3 928) $ |

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 proportionnelle[1)] pour les périodes indiquées :

| | 2026 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars) | **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 |
| Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang | **61 764 $** | **— $** | **61 764 $** | 60 259 $ | — $ | 60 259 $ |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction | **11 222** | **9 296** | **20 518** | 12 191 | 8 116 | 20 307 |
| Intérêts sur la facilité de crédit | **1 390** | **5** | **1 395** | 2 664 | — | 2 664 |
| **Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette)** | **74 376** | **9 301** | **83 677** | 75 114 | 8 116 | 83 230 |
| Distributions sur les parts échangeables[i)] | **77 178** | **—** | **77 178** | 76 189 | — | 76 189 |
| **Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV)** | **151 554** | **9 301** | **160 855** | 151 303 | 8 116 | 159 419 |
| Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation | **32** | **—** | **32** | 9 | — | 9 |
| Amortissement des escomptes et des primes sur la dette | **5** | **14** | **19** | 107 | (136) | (29) |
| Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt | **1 184** | **193** | **1 377** | 1 277 | 239 | 1 516 |
| Intérêts inscrits à l'actif | **(789)** | **(1 363)** | **(2 152)** | (980) | (1 365) | (2 345) |
| **Charges d'intérêts nettes et autres charges financières** | **151 986 $** | **8 145 $** | **160 131 $** | 151 716 $ | 6 854 $ | 158 570 $ |

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

| | 2026 | | | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **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 |
| Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang | **182 685 $** | **— $** | **182 685 $** | 172 875 $ | — $ | 172 875 $ |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction | **34 625** | **25 781** | **60 406** | 38 879 | 24 216 | 63 095 |
| Intérêts sur la facilité de crédit | **3 469** | **5** | **3 474** | 6 487 | — | 6 487 |
| **Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette)** | **220 779** | **25 786** | **246 565** | 218 241 | 24 216 | 242 457 |
| Distributions sur les parts échangeables[i)] | **230 875** | **—** | **230 875** | 227 907 | — | 227 907 |
| **Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV)** | **451 654** | **25 786** | **477 440** | 446 148 | 24 216 | 470 364 |
| Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation | **49** | **—** | **49** | 29 | — | 29 |
| Amortissement des escomptes et des primes sur la dette | **126** | **78** | **204** | 370 | 127 | 497 |
| Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt | **3 545** | **555** | **4 100** | 3 450 | 592 | 4 042 |
| Intérêts inscrits à l'actif | **(2 313)** | **(2 886)** | **(5 199)** | (3 135) | (4 404) | (7 539) |
| **Charges d'intérêts nettes et autres charges financières** | **453 061 $** | **23 533 $** | **476 594 $** | 446 862 $ | 20 531 $ | 467 393 $ |

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 du bénéfice net (de la perte nette) établi 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.

| | Trimestres | | | Périodes de neuf mois | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars) | **2026** | 2025 | Variation (en $) | **2026** | 2025 | Variation (en $) |
| **Bénéfice net (perte nette)** | **888 506 $** | 242 649 $ | 645 857 $ | **624 931 $** | (7 831) $ | 632 762 $ |
| Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants : | | | | | | |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | **(1 629)** | 438 | (2 067) | **114** | 1 331 | (1 217) |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | **(597 637)** | (67 284) | (530 353) | **7 916** | 534 312 | (526 396) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **(73 314)** | (18 676) | (54 638) | **(275 852)** | (142 120) | (133 732) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **13 455** | 5 371 | 8 084 | **44 771** | (2 198) | 46 969 |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | **32 475** | (42 277) | 74 752 | **74 043** | (42 396) | 116 439 |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | **(139 350)** | — | (139 350) | **(129 060)** | — | (129 060) |
| Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle[i)] | **160 855** | 159 419 | 1 436 | **477 440** | 470 364 | 7 076 |
| Amortissement d'autres actifs | **303** | 317 | (14) | **891** | 948 | (57) |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | **250** | 250 | — | **750** | 750 | — |
| Charge d'impôt sur le résultat | **—** | 3 | (3) | **3** | 5 | (2) |
| **Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)** | **283 914 $** | 280 210 $ | 3 704 $ | **825 947 $** | 813 165 $ | 12 782 $ |

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 du bénéfice net (de la perte nette) établi 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) | **Troisième trimestre de 2026** | Deuxième trimestre de 2026 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bénéfice net (perte nette) | **888 506 $** | (176 381) $ | (87 194) $ | (53 357) $ | 242 649 $ | (154 247) $ | (96 233) $ | 791 916 $ | (662 989) $ |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | **250** | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| Coûts de transaction et autres charges connexes | **—** | — | — | — | — | — | — | 55 | — |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | **(1 629)** | 1 447 | 296 | 610 | 438 | 875 | 18 | (1 927) | 3 339 |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | **(597 637)** | 387 870 | 217 683 | 43 536 | (67 284) | 364 124 | 237 472 | (704 500) | 906 351 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | **(73 314)** | (123 535) | (79 003) | (2 212) | (18 676) | (93 486) | (29 958) | 16 112 | (82 173) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **13 455** | 18 741 | 12 575 | 31 053 | 5 371 | 2 451 | (10 020) | (29 752) | (620) |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | **32 475** | (7 912) | 49 480 | 87 034 | (42 277) | (9 093) | 8 974 | 36 254 | (57 983) |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | **(139 350)** | 10 290 | — | — | — | — | — | — | — |
| Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | **2 339** | 2 297 | 2 594 | 2 264 | 2 295 | 2 340 | 2 496 | 2 975 | 3 119 |
| Distributions sur les parts échangeables | **77 178** | 77 178 | 76 519 | 76 189 | 76 189 | 76 189 | 75 529 | 75 199 | 75 199 |
| Frais de location internes | **2 929** | 2 657 | 2 819 | 2 616 | 2 458 | 2 163 | 2 410 | 2 695 | 2 154 |
| Charge (produit) d'impôt sur le résultat | **—** | 2 | 1 | 1 939 | 3 | 1 | 1 | (1 057) | — |
| Fonds provenant des activités d'exploitation | **205 202 $** | 192 904 $ | 196 020 $ | 189 922 $ | 201 416 $ | 191 567 $ | 190 939 $ | 188 220 $ | 186 647 $ |
| FPAE par part – après dilution | **0,284 $** | 0,267 $ | 0,271 $ | 0,262 $ | 0,278 $ | 0,265 $ | 0,264 $ | 0,260 $ | 0,258 $ |
| Ratio de distribution des FPAE – après dilution[i)] | **68,8 %** | 73,2 % | 71,4 % | 73,4 % | 69,2 % | 72,7 % | 72,3 % | 73,1 % | 73,7 % |
| Distribution déclarée par part | **0,195 $** | 0,195 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,193 $ | 0,191 $ | 0,190 $ | 0,190 $ |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[ii)] | **723 810 797** | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 770 677 | 723 726 328 | 723 683 222 |

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) | **Troisième trimestre de 2026** | Deuxième trimestre de 2026 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fonds provenant des activités d'exploitation | **205 202 $** | 192 904 $ | 196 020 $ | 189 922 $ | 201 416 $ | 191 567 $ | 190 939 $ | 188 220 $ | 186 647 $ |
| Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants : | | | | | | | | | |
| Frais de location internes | **(2 929)** | (2 657) | (2 819) | (2 616) | (2 458) | (2 163) | (2 410) | (2 695) | (2 154) |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | **725** | 1 375 | 1 104 | 1 135 | 411 | 570 | 367 | 675 | 346 |
| Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **(1 566)** | (1 331) | (3 773) | (3 021) | (1 343) | (1 535) | (1 366) | (1 736) | (620) |
| Dépenses d'investissement liées aux immeubles | **(40 291)** | (15 444) | (5 418) | (27 341) | (41 688) | (12 171) | (429) | (61 315) | (11 890) |
| Frais directs de location | **(1 710)** | (1 647) | (1 345) | (2 217) | (2 879) | (2 316) | (1 459) | (1 738) | (2 890) |
| Améliorations locatives | **(709)** | (15 973) | (3 914) | (10 183) | (13 582) | (5 487) | (3 327) | (10 107) | (2 295) |
| Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle | **(3 621)** | (273) | (941) | (208) | (823) | (1 520) | (2 050) | (1 978) | (1 268) |
| Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation | **155 101 $** | 156 954 $ | 178 914 $ | 145 471 $ | 139 054 $ | 166 945 $ | 180 265 $ | 109 326 $ | 165 876 $ |
| Montant ajusté des FPAE par part – après dilution | **0,214 $** | 0,217 $ | 0,247 $ | 0,201 $ | 0,192 $ | 0,231 $ | 0,249 $ | 0,151 $ | 0,229 $ |
| Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution[i] | **91,0 %** | 89,9 % | 78,2 % | 95,8 % | 100,2 % | 83,5 % | 76,6 % | 125,8 % | 82,9 % |
| Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[ii] | **723 810 797** | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 810 797 | 723 770 677 | 723 726 328 | 723 683 222 |

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.

| | **Troisième trimestre de 2026** | Deuxième trimestre de 2026 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total des actifs, selon une base proportionnelle | **19 445 954 $** | 18 890 236 $ | 18 654 559 $ | 18 802 407 $ | 18 845 090 $ | 18 518 958 $ | 18 069 141 $ | 18 219 439 $ | 18 042 431 $ |
| Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur | **92 439 $** | 91 188 $ | 90 525 $ | 92 344 $ | 93 318 $ | 89 251 $ | 88 815 $ | 87 597 $ | 89 641 $ |

# États financiers

## Table des matières


75 **Bilans consolidés résumés**
76 **États consolidés résumés du résultat net et du résultat global**
77 **États consolidés résumés des variations des capitaux propres**
78 **Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie**
79 **Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**
79 Note 1. Nature et description de la Fiducie
79 Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables
79 Note 3. Normes comptables
80 Note 4. Entente d'acquisition de certains actifs de Fonds de placement immobilier First Capital
80 Note 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions
81 Note 6. Immeubles de placement
83 Note 7. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
84 Note 8. Actifs immobiliers financiers
85 Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
87 Note 10. Créances et autres actifs
88 Note 11. Dette à long terme
90 Note 12. Facilité de crédit
91 Note 13. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
93 Note 14. Fournisseurs et autres passifs
94 Note 15. Produits locatifs
94 Note 16. Charges d'exploitation liées aux immeubles
95 Note 17. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières
96 Note 18. Instruments financiers
97 Note 19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie
98 Note 20. Informations sectorielles
100 Note 21. Éventualités, engagements et garanties
101 Note 22. Transactions avec des parties liées

**Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix**
**Bilans consolidés résumés**

| (non audité)<br>(en milliers de dollars canadiens) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| **Actifs** | | | |
| Immeubles de placement | 6 | **16 150 000 $** | 15 758 000 $ |
| Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 7 | **985 318** | 961 678 |
| Actifs immobiliers financiers | 8 | **203 929** | 202 079 |
| Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle | | **2 095** | 2 095 |
| Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir | 9 | **422 516** | 645 432 |
| Placement dans des titres immobiliers | | **83 845** | 157 888 |
| Immobilisations incorporelles | | **11 214** | 11 964 |
| Créances et autres actifs | 10 | **284 929** | 102 830 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 6 | **19 000** | — |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 19 c) | **356 543** | 71 180 |
| **Total des actifs** | | **18 519 389 $** | 17 913 146 $ |
| **Passifs et capitaux propres** | | | |
| Dette à long terme | 11 | **7 012 858 $** | 6 804 960 $ |
| Facilité de crédit | 12 | **27 555** | — |
| Parts échangeables | 13 | **5 869 514** | 5 861 598 |
| Fournisseurs et autres passifs | 14 | **590 495** | 661 779 |
| Total des passifs | | **13 500 422** | 13 328 337 |
| Capitaux propres | | | |
| Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts | 13 | **5 018 967** | 4 584 809 |
| Total des capitaux propres | | **5 018 967** | 4 584 809 |
| **Total des passifs et des capitaux propres** | | **18 519 389 $** | 17 913 146 $ |

Éventualités, engagements et garanties (note 21).
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)<br>(en milliers de dollars canadiens) | Note | Trimestres clos les<br>**30 septembre 2026** | <br>30 septembre 2025 | Périodes de neuf mois closes les<br>**30 septembre 2026** | <br>30 septembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Produits locatifs nets** | | | | | |
| Produits locatifs | 15 | **366 327 $** | 362 486 $ | **1 088 850 $** | 1 060 177 $ |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | 16 | **(98 336)** | (98 354) | **(308 731)** | (298 640) |
| | | **267 991** | 264 132 | **780 119** | 761 537 |
| **Autres produits et charges** | | | | | |
| Produits d'intérêts | | **9 102** | 11 374 | **29 002** | 32 063 |
| Revenu de placement | | **2 125** | 5 315 | **6 376** | 15 945 |
| Produits de commissions | | **1 254** | 736 | **3 724** | 3 944 |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | 17 | **(151 986)** | (151 716) | **(453 061)** | (446 862) |
| Charges générales et administratives | | **(16 351)** | (15 970) | **(49 177)** | (45 683) |
| Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 7 | **(2 834)** | 1 232 | **(14 138)** | 23 107 |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | | **(250)** | (250) | **(750)** | (750) |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | | **1 629** | (438) | **(114)** | (1 331) |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | 13 | **597 637** | 67 284 | **(7 916)** | (534 312) |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 6 | **73 314** | 18 676 | **275 852** | 142 120 |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | | **(32 475)** | 42 277 | **(74 043)** | 42 396 |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | 18 | **139 350** | — | **129 060** | — |
| **Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat** | | **888 506** | 242 652 | **624 934** | (7 826) |
| Charge d'impôt sur le résultat | | **—** | (3) | **(3)** | (5) |
| **Bénéfice net (perte nette)** | | **888 506 $** | 242 649 $ | **624 931 $** | (7 831) $ |
| **Bénéfice net (perte nette)** | | **888 506 $** | 242 649 $ | **624 931 $** | (7 831) $ |
| **Autres éléments du résultat global** | | | | | |
| Profit latent (perte latente) sur les instruments de couverture désignés | 18 | **2 545** | (860) | **2 469** | (2 055) |
| **Autres éléments du résultat global** | | **2 545** | (860) | **2 469** | (2 055) |
| **Résultat global** | | **891 051 $** | 241 789 $ | **627 400 $** | (9 886) $ |

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)<br>(en milliers de dollars canadiens) | Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix<br>**Parts de fiducie** | **Bénéfice net cumulé** | **Cumul des autres éléments du résultat global** | **Distributions aux porteurs de parts cumulées** | **Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts** |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitaux propres au 31 décembre 2025 | 3 658 693 $ | 3 098 935 $ | 2 574 $ | (2 175 393) $ | 4 584 809 $ |
| Bénéfice net | — | 624 931 | — | — | 624 931 |
| Autres éléments du résultat global | — | — | 2 469 | — | 2 469 |
| Distributions | — | — | — | (191 348) | (191 348) |
| Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres | 2 063 | — | — | — | 2 063 |
| Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts | (3 957) | — | — | — | (3 957) |
| **Capitaux propres au 30 septembre 2026** | **3 656 799 $** | **3 723 866 $** | **5 043 $** | **(2 366 741) $** | **5 018 967 $** |

| (non audité)<br>(en milliers de dollars canadiens) | Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix<br>Parts de fiducie | Bénéfice net cumulé | Cumul des autres éléments du résultat global | Distributions aux porteurs de parts cumulées | Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitaux propres au 31 décembre 2024 | 3 659 456 $ | 3 160 123 $ | 3 587 $ | (1 923 366) $ | 4 899 800 $ |
| Perte nette | — | (7 831) | — | — | (7 831) |
| Autres éléments du résultat global | — | — | (2 055) | — | (2 055) |
| Distributions | — | — | — | (188 882) | (188 882) |
| 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 | 1 783 | — | — | — | 1 783 |
| Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts | (3 731) | — | — | — | (3 731) |
| Capitaux propres au 30 septembre 2025 | 3 658 828 $ | 3 152 292 $ | 1 532 $ | (2 112 248) $ | 4 700 404 $ |

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)<br>(en milliers de dollars canadiens) | Note | Trimestres clos les<br>**30 septembre 2026** | <br>30 septembre 2025 | Périodes de neuf mois closes les<br>**30 septembre 2026** | <br>30 septembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activités d'exploitation** | | | | | |
| Bénéfice net (perte nette) | | **888 506 $** | 242 649 $ | **624 931 $** | (7 831) $ |
| Charges d'intérêts nettes et autres charges financières | 17 | **151 986** | 151 716 | **453 061** | 446 862 |
| Intérêts payés | | **(94 597)** | (88 006) | **(241 808)** | (230 185) |
| Produits d'intérêts | | **(9 102)** | (11 374) | **(29 002)** | (32 063) |
| Intérêts reçus | | **7 473** | 10 194 | **23 758** | 47 503 |
| Quote-part de la perte (du bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | | **2 834** | (1 232) | **14 138** | (23 107) |
| Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | | **5 592** | 7 173 | **10 864** | 16 547 |
| Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives | 6 | **(2 419)** | (16 461) | **(25 298)** | (29 050) |
| Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement | | **(271)** | (97) | **(2 603)** | (2 310) |
| Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments | 19a) | **(776 495)** | (125 587) | **(313 655)** | 358 198 |
| Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement | 19b) | **16 840** | (3 167) | **(39 066)** | (79 358) |
| **Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation** | | **190 347** | 165 808 | **475 320** | 465 206 |
| **Activités d'investissement** | | | | | |
| Acquisitions d'immeubles de placement | 5 | **(39 731)** | — | **(76 069)** | (361 130) |
| Entrées au titre des immeubles de placement | 6 | **(63 840)** | (49 808) | **(119 062)** | (109 520) |
| Entrées au titre des actifs immobiliers financiers | 8 | **(341)** | (25) | **(648)** | (78) |
| Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | | **(3 837)** | (13 730) | **(11 196)** | (44 367) |
| 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 | | **(77 838)** | (95 529) | **(235 936)** | (275 487) |
| Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir | | **68 269** | 14 128 | **159 128** | 162 034 |
| Produit des sorties | 5 | **49 025** | 8 650 | **55 825** | 120 880 |
| **Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement** | | **(68 293)** | (136 314) | **(227 958)** | (479 765) |
| **Activités de financement** | | | | | |
| Produit net de l'émission de débentures | | **298 334** | 497 861 | **298 334** | 796 382 |
| Remboursements de débentures | | **—** | (200 000) | **—** | (550 000) |
| Remboursements nets sur les emprunts hypothécaires | 11 | **(5 540)** | (109 744) | **(93 373)** | (123 889) |
| Prélèvements nets sur les emprunts à la construction | | **—** | — | **—** | 76 |
| (Remboursements) prélèvements nets sur la facilité de crédit | 12 | **(40 000)** | (145 000) | **30 000** | 55 000 |
| Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit et frais de placement de titres d'emprunt | | **(67)** | — | **(1 928)** | (562) |
| Trésorerie reçue à l'exercice d'options | | **—** | — | **—** | 1 229 |
| Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts | | **(14)** | — | **(3 957)** | (3 731) |
| Distributions versées sur les parts de fiducie | | **(63 966)** | (62 959) | **(191 075)** | (188 322) |
| **Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement** | | **188 747** | (19 842) | **38 001** | (13 817) |
| Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie | | **310 801** | 9 652 | **285 363** | (28 376) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période | | **45 742** | 25 360 | **71 180** | 63 388 |
| **Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période** | 19c) | **356 543 $** | 35 012 $ | **356 543 $** | 35 012 $ |

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 19).
Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

**Notes 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 1er 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 30 septembre 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 12 novembre 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 1er janvier 2026. L'adoption de ces modifications n'a eu aucune incidence significative sur les états financiers consolidés résumés de la Fiducie.

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 4. 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 (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 cours 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 d'environ 38,0 millions 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 débentures 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 devant être financé par l'émission de nouveaux emprunts.

Le 23 juin 2026, la transaction a été approuvée par les porteurs de parts de First Capital. Le 25 juin 2026, la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) a rendu une ordonnance définitive approuvant l'entente relative à la transaction, conformément à la convention datée du 16 avril 2026. La transaction est assujettie aux autres approbations et conditions de clôture habituelles et sa clôture devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2026 ou au premier trimestre de 2027.

## Note 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | | | | Contrepartie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble/Emplacement** | **Date d'acquisition** | **Secteur** | **Participation acquise** | **Prix d'achat** | **Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes** | **Trésorerie** |
| **Immeubles de placement** | | | | | | |
| **Acquisition 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 |
| 428 King St. N, Waterloo (Ontario) | 15 juin | Immeubles de commerce de détail | 100 % | 7 400 | 7 839 | 7 839 |
| 5335 Kingsway, Burnaby (Colombie-Britannique) | 8 septembre | Immeubles de commerce de détail | 100 % | 38 500 | 39 731 | 39 731 |
| **Total des acquisitions** | | | | **73 600 $** | **76 069 $** | **76 069 $** |

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 :

| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | | | | | Contrepartie |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble/Emplacement** | **Date de sortie** | **Secteur** | **Participation cédée** | **Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes** | **Trésorerie** |
| **Immeubles de placement** | | | | | |
| 222 Lansdowne Ave., Toronto (Ontario) | 7 avril | Immeubles de commerce de détail (terrain) | 100 % | 3 738 $ | 3 738 $ |
| 1770 Keene Cres. SW, Edmonton (Alberta) | 29 mai | Immeubles de commerce de détail (projet d'aménagement) | 50 % | 3 062 | 3 062 |
| 4215–4451 61st Ave. SE, Calgary (Alberta) | 19 août | Immeubles industriels | 100 % | 35 850 | 35 850 |
| **Total des sorties d'immeubles de placement** | | | | **42 650** | **42 650** |
| **Actifs détenus en vue de la vente** | | | | | |
| Cornerstone Slave Lake, Slave Lake (Alberta) | 8 juillet | Immeubles de commerce de détail | 50 % | 13 175 | 13 175 |
| **Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente** | | | | **13 175** | **13 175** |
| **Total des sorties** | | | | **55 825 $** | **55 825 $** |

## Note 6. Immeubles de placement

| (en milliers de dollars) | Note | **Immeubles à revenu** | **Biens en cours d'aménagement** | **Période de neuf mois close le 30 septembre 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 2 469 $ (5 616 $ en 2025) | 5 | **76 069** | **—** | **76 069** | 401 636 |
| Dépenses d'investissement | | | | | |
| Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement[i), ii)] | | **1 015** | **53 588** | **54 603** | 79 925 |
| Améliorations des bâtiments | | **12 187** | **—** | **12 187** | 8 000 |
| Intérêts inscrits à l'actif[iii)] | 17 | **—** | **2 313** | **2 313** | 4 146 |
| Dépenses d'investissement liées aux immeubles | | **61 153** | **—** | **61 153** | 81 629 |
| Frais directs de location | | **4 702** | **—** | **4 702** | 8 871 |
| Allocations pour améliorations locatives | | **20 596** | **—** | **20 596** | 32 579 |
| Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire | | **(3 204)** | **—** | **(3 204)** | (2 483) |
| Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente | | **(32 175)** | **—** | **(32 175)** | (77 060) |
| Transferts vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 7, 22 | **—** | **(37 446)** | **(37 446)** | — |
| Transferts depuis les biens en cours d'aménagement | | **58 672** | **(58 672)** | **—** | — |
| Sorties | | **(39 588)** | **(3 062)** | **(42 650)** | (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)] | | **282 573** | **(6 721)** | **275 852** | 144 582 |
| **Solde à la clôture de la période** | | **15 972 000 $** | **178 000 $** | **16 150 000 $** | 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 3 950 $ versés à Loblaw (4 894 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
iii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,29 % (4,25 % au 31 décembre 2025).
iv) Les variations latentes de la juste valeur des immeubles à revenu et des biens en cours d'aménagement correspondaient respectivement à un profit de 271 280 $ et une perte de 6 693 $ pour les immeubles détenus au 30 septembre 2026 (respectivement un profit latent 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 22), 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, la Fiducie a classé sa quote-part dans deux actifs de commerce de détail, dont la juste valeur totalisait 32 175 $ (77 060 $ au 31 décembre 2025), en tant qu'actif détenu en vue de la vente. Au cours du trimestre, la Fiducie a cédé sa quote-part dans l'un de ces actifs, pour un produit de 13 175 $. Après la clôture du trimestre, la Fiducie a cédé l'autre actif de commerce de détail, pour un produit de 19 000 $.

### 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 30 septembre 2026** | | Au 31 décembre 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| **Total des immeubles à revenu** | **Fourchette** | **Moyenne pondérée** | Fourchette | Moyenne pondérée |
| Taux d'actualisation | **5,25 % - 10,50 %** | **7,08 %** | 5,25 % - 10,50 % | 7,11 % |
| Taux de capitalisation final | **4,50 % - 9,75 %** | **6,31 %** | 4,50 % - 9,95 % | 6,33 % |
| **Immeubles de commerce de détail** | | | | |
| Taux d'actualisation | **5,25 % - 10,50 %** | **7,21 %** | 5,25 % - 10,50 % | 7,26 % |
| Taux de capitalisation final | **4,50 % - 9,75 %** | **6,45 %** | 4,50 % - 9,95 % | 6,50 % |
| **Immeubles industriels** | | | | |
| Taux d'actualisation | **5,75 % - 9,00 %** | **6,80 %** | 6,00 % - 9,00 % | 6,77 % |
| Taux de capitalisation final | **5,00 % - 8,50 %** | **5,96 %** | 5,00 % - 8,50 % | 5,92 % |
| **Immeubles résidentiels et à usage mixte** | | | | |
| Taux d'actualisation | **5,50 % - 7,75 %** | **6,49 %** | 5,25 % - 7,75 % | 6,44 % |
| Taux de capitalisation final | **4,50 % - 7,00 %** | **5,69 %** | 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 :

| | **Période de neuf mois close le 30 septembre 2026** | | Exercice clos le 31 décembre 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars, sauf indication contraire) | **Nombre d'immeubles à revenu** | **Juste valeur** | Nombre d'immeubles à revenu | Juste valeur |
| | **68** | **2 430 000 $** | 85 | 3 227 000 $ |

**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) % | 5,56 % | 17 214 000 $ | 1 242 000 $ | 6,33 % | 16 885 000 $ | 913 000 $ |
| (0,50) % | 5,81 % | 16 764 000 | 792 000 | 6,58 % | 16 573 000 | 601 000 |
| (0,25) % | 6,06 % | 16 352 000 | 380 000 | 6,83 % | 16 269 000 | 297 000 |
| — % | 6,31 % | 15 972 000 | — | 7,08 % | 15 972 000 | — |
| 0,25 % | 6,56 % | 15 621 000 | (351 000) | 7,33 % | 15 681 000 | (291 000) |
| 0,50 % | 6,81 % | 15 295 000 | (677 000) | 7,58 % | 15 397 000 | (575 000) |
| 0,75 % | 7,06 % | 14 993 000 | (979 000) | 7,83 % | 15 120 000 | (852 000) |

## Note 7. 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 cours d'aménagement. Le tableau ci-dessous résume les participations de la Fiducie dans des coentreprises :

| | **Au 30 septembre 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 | 50 % - 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** | | **985 318 $** | | 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 cours 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 8. Actifs immobiliers financiers

| (en milliers de dollars) | Note | **Période de neuf mois close le 30 septembre 2026** | Exercice clos le 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Solde à l'ouverture de la période | | **202 079 $** | 199 374 $ |
| Entrées | | **648** | 152 |
| Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur | | **1 202** | 2 553 |
| **Solde à la clôture de la période** | | **203 929 $** | 202 079 $ |

Au 30 septembre 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 6,23 % (respectivement 6,82 % et 6,22 % au 31 décembre 2025).

## Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Prêts hypothécaires classés au coût amorti[i)] | | **159 369 $** | 296 491 $ |
| Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN ») | 18 | **32 602** | 45 175 |
| Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti[i)] | 22 | **230 545** | 303 766 |
| **Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir** | | **422 516 $** | 645 432 $ |
| Classés comme : | | | |
| Devant être recouvrés dans plus de douze mois | | **71 553 $** | 63 220 $ |
| Devant être recouvrés dans moins de douze mois | | **350 963** | 582 212 |
| | | **422 516 $** | 645 432 $ |

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 389 300 $ (600 700 $ au 31 décembre 2025) (note 18).

### 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 :

| | **30 septembre 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 | **0,6** | **7,49 %** | 1,0 | 7,70 % |

### Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 230 545 $ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 22).

**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 | 2029 | 2030 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Remboursements de capital | | | | | | |
| Prêts hypothécaires | 119 105 $ | 33 005 $ | 37 903 $ | — $ | 645 $ | **190 658 $** |
| Billets à recevoir de GWL | — | 230 545 | — | — | — | **230 545** |
| **Total des remboursements de capital** | **119 105** | **263 550** | **37 903** | **—** | **645** | **421 203** |
| Intérêts courus | 1 313 | — | — | — | — | **1 313** |
| **Total des remboursements** | **120 418 $** | **263 550 $** | **37 903 $** | **— $** | **645 $** | **422 516 $** |

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.

Au 30 septembre 2026, la Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 189 879 $ (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.

Le 30 avril 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 40 554 $ sur un prêt mezzanine en cours de la part d'une coentreprise dans laquelle la Fiducie détient une participation.

Le 5 juin 2026, un prêt hypothécaire totalisant 30 296 $, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 18 août 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 3 700 $ sur un prêt mezzanine en cours de la part d'une coentreprise dans laquelle la Fiducie détient une participation.

Le 1er septembre 2026, la Fiducie a reçu un remboursement partiel de 3 149 $ sur un prêt mezzanine en cours.

Le 4 septembre 2026, un prêt hypothécaire financé par le vendeur totalisant 54 073 $, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 14 septembre 2026, un prêt hypothécaire financé par le vendeur totalisant 7 267 $, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

## Note 10. Créances et autres actifs

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Montant à recevoir au titre des loyers[i], déduction faite d'une perte de crédit attendue de 7 227 $ (8 564 $ en 2025) | | **3 438 $** | 3 932 $ |
| Produit des recouvrements à recevoir | | **10 416** | 13 381 |
| Autres débiteurs | | **14 710** | 15 920 |
| Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement | 22 | **1 980** | 1 980 |
| Montant à recevoir de parties liées[ii] | 22 | **31 591** | 23 487 |
| Trésorerie soumise à des restrictions | | **225** | 211 |
| Impôts fonciers payés d'avance | | **41 137** | 8 087 |
| Frais d'assurance payés d'avance | | **2 067** | 192 |
| Autres actifs | | **19 096** | 22 175 |
| Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 4 261 $ (3 389 $ en 2025) | | **4 250** | 180 |
| Actif d'impôt différé | | **1 923** | 1 923 |
| Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains | | **19 306** | 7 043 |
| Dérivés désignés à des fins de couverture | 18 | **5 730** | 4 319 |
| Actifs financiers dérivés | 18 | **129 060** | — |
| **Créances et autres actifs** | | **284 929 $** | 102 830 $ |
| | | | |
| Classés comme : | | | |
| Devant être recouvrés dans plus de douze mois | | **22 716 $** | 17 814 $ |
| Devant être recouvrés dans moins de douze mois | | **262 213** | 85 016 |
| | | **284 929 $** | 102 830 $ |

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de Loblaw de 1 117 $ (1 321 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
ii) Comprend un montant de 29 624 $ à recevoir de Loblaw, un montant de 1 916 $ à recevoir de Wittington et un montant de 51 $ à recevoir de GWL (respectivement 23 373 $, néant et 114 $ au 31 décembre 2025) (note 22).

### 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.

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 11. Dette à long terme

| (en milliers de dollars) | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|
| Débentures non garanties de premier rang | **5 933 334 $** | 5 632 395 $ |
| Emprunts hypothécaires | **1 074 218** | 1 167 259 |
| Emprunts à la construction | **5 306** | 5 306 |
| **Dette à long terme** | **7 012 858 $** | 6 804 960 $ |
| Classés comme : | | |
| Devant être réglés dans plus de douze mois | **6 016 677 $** | 6 298 343 $ |
| Devant être réglés dans moins de douze mois | **996 181** | 506 617 |
| | **7 012 858 $** | 6 804 960 $ |

### Débentures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)

| Série | Date d'émission | Date d'échéance | Taux d'intérêt | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 1er mars 2023 | 1er mars 2033 | 5,40 % | **550 000** | 550 000 |
| T | 1er 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 |
| Y | 22 septembre 2026 | 22 septembre 2033 | 4,84 % | **300 000** | — |
| **Total du solde de capital** | | | | **5 950 000** | 5 650 000 |
| Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 31 482 $ (28 877 $ en 2025) | | | | **(16 666)** | (17 605) |
| **Débentures non garanties de premier rang** | | | | **5 933 334 $** | 5 632 395 $ |

Au 30 septembre 2026, les débentures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,34 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,2 ans (respectivement 4,31 % et 5,8 ans au 31 décembre 2025).

Le 22 septembre 2026, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débentures non garanties de premier rang de série Y portant intérêt à un taux de 4,84 % par année d'un montant en capital total de 300 millions de dollars et venant à échéance le 22 septembre 2033.

### Emprunts hypothécaires

| (en milliers de dollars) | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|
| Montant du capital des emprunts hypothécaires | **1 076 566 $** | 1 169 939 $ |
| Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 7 354 $ (7 228 $ en 2025) | **76** | (50) |
| Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 525 $ (1 319 $ en 2025) | **(2 424)** | (2 630) |
| **Emprunts hypothécaires** | **1 074 218 $** | 1 167 259 $ |

Au 30 septembre 2026, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,17 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,2 ans (respectivement 4,12 % et 6,5 ans au 31 décembre 2025).

**Emprunts à la construction**

Au 30 septembre 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 4,23 % et à 0,1 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 30 septembre 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 393 346 $, dont une tranche de 387 821 $ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 277 681 $ et 272 156 $ au 31 décembre 2025). L'augmentation du montant maximal pouvant être prélevé était attribuable à l'obtention, au deuxième trimestre de 2026, d'une nouvelle facilité de construction pour l'immeuble D du Choice Caledon Business Park dont la limite s'élève à 147 815 $ correspondant à la quote-part de la Fiducie. Les emprunts à la construction viennent à échéance de 2026 à 2028.

**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** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Débentures non garanties de premier rang | 350 000 $ | 500 000 $ | 750 000 $ | 750 000 $ | 700 000 $ | 2 900 000 $ | **5 950 000 $** |
| Emprunts hypothécaires | 61 878 | 95 109 | 49 819 | 40 205 | 133 498 | 696 057 | **1 076 566** |
| Emprunts à la construction | 5 306 | — | — | — | — | — | **5 306** |
| **Total** | **417 184 $** | **595 109 $** | **799 819 $** | **790 205 $** | **833 498 $** | **3 596 057 $** | **7 031 872 $** |

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 :

| | | | | **30 septembre 2026** | 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | **Débentures 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 | 300 000 | — | — | **300 000** | 800 076 |
| Remboursements | — | (93 373) | — | **(93 373)** | (680 219) |
| Frais de placement de titres d'emprunt | (1 666) | — | — | **(1 666)** | (4 030) |
| Total des activités ayant un effet sur la trésorerie | 298 334 | (93 373) | — | **204 961** | 115 827 |
| Amortissement des escomptes et des primes sur la dette | — | 126 | — | **126** | 455 |
| Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt | 2 605 | 206 | — | **2 811** | 3 738 |
| Total des activités sans effet sur la trésorerie | 2 605 | 332 | — | **2 937** | 4 193 |
| **Solde à la clôture de la période** | **5 933 334 $** | **1 074 218 $** | **5 306 $** | **7 012 858 $** | 6 804 960 $ |

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 12. Facilité de crédit

| (en milliers de dollars) | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|
| **Facilité de crédit** | | |
| Facilité consortiale de 2 000 000 $ | **30 000 $** | — $ |
| Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 13 522 $ (12 788 $ en 2025)[i)] | **(3 148)** | — |
| Conversion des emprunts libellés en dollars américains | **703** | — |
| **Facilité de crédit** | **27 555 $** | — $ |
| Classée comme : | | |
| Devant être réglée dans plus de douze mois | **27 555 $** | — $ |

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 2 000 000 $ consentie par un consortium de prêteurs. Au cours du deuxième trimestre de 2026, la Fiducie a augmenté la limite de sa facilité de crédit de 1 500 000 $ à 2 000 000 $ et a prolongé la date d'échéance du 21 mai 2030 au 21 mai 2031.

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 0,20 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,20 %. 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 30 septembre 2026, la Fiducie avait des emprunts libellés en dollars américains totalisant 21 622 $, 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 30 septembre 2026, la facilité de crédit a été réévaluée à 30 703 $ 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 30 septembre 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) | **30 septembre 2026** | 31 décembre 2025 |
|---|---|---|
| Solde à l'ouverture de la période | **— $** | — $ |
| Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 2 000 000 $ | **30 000** | — |
| Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt | **(1 928)** | (562) |
| Total des activités ayant un effet sur la trésorerie | **28 072** | (562) |
| Conversion des emprunts libellés en dollars américains | **703** | — |
| Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt | **734** | 854 |
| Reclassement depuis les autres actifs | **(1 954)** | (292) |
| Total des activités sans effet sur la trésorerie | **(517)** | 562 |
| **Solde à la clôture de la période** | **27 555 $** | — $ |

## Note 13. 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

| | **Au 30 septembre 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 | **253 348** | **—** | 424 398 | 1 933 |
| Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres | **—** | **2 063** | — | 1 786 |
| Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts | **(253 348)** | **(3 957)** | (324 098) | (4 482) |
| **Parts à la clôture de la période** | **328 024 272** | **3 656 799 $** | 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 | **—** | **7 916** | — | 577 848 |
| **Parts échangeables à la clôture de la période** | **395 786 525** | **5 869 514 $** | 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 et de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts. De plus, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des parts ont été émises dans le cadre du règlement effectué aux termes du régime d'options d'achat de parts et du régime de parts différées des fiduciaires.

**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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 et 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 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, minimes.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,583 $ par part, soit un montant total de 422 223 $ (0,577 $ par part, soit 416 789 $ au 30 septembre 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 15e 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 14. Fournisseurs et autres passifs

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Dettes fournisseurs | | **13 589 $** | 12 621 $ |
| Charges à payer et provisions[i)] | | **90 820** | 73 281 |
| Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer | | **70** | 137 |
| Dépenses d'investissement à payer[ii)] | | **91 521** | 84 305 |
| Charges d'intérêts à payer | | **50 414** | 71 394 |
| Montant à verser à une partie liée[iii)] | 22 | **258 691** | 330 821 |
| Rémunération fondée sur des parts | | **20 372** | 19 806 |
| Distributions à payer[iv)] | | **21 776** | 21 503 |
| Obligations locatives | | **5 314** | 992 |
| Dépôts de locataires | | **21 155** | 20 104 |
| Produits différés | | **16 773** | 25 054 |
| Dérivés désignés à des fins de couverture | 18 | **—** | 1 761 |
| **Fournisseurs et autres passifs** | | **590 495 $** | 661 779 $ |
| | | | |
| Classés comme : | | | |
| Devant être réglés dans plus de douze mois | | **8 116 $** | 6 477 $ |
| Devant être réglés dans moins de douze mois | | **582 379** | 655 302 |
| | | **590 495 $** | 661 779 $ |

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 3 213 $ (3 963 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 42 684 $ (40 483 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 256 271 $ à payer à GWL (329 162 $ au 31 décembre 2025), un montant de 1 501 $ 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 919 $ 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 22).
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 22).

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 15. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

| | **Trimestre clos le** | | | **Période de neuf mois close le** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | **Parties liées[i)]** | **Indépendants** | **30 septembre 2026** | **Parties liées[i)]** | **Indépendants** | **30 septembre 2026** |
| Loyers de base | **141 252 $** | **101 597 $** | **242 849 $** | **421 840 $** | **301 465 $** | **723 305 $** |
| Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance | **41 074** | **29 600** | **70 674** | **124 723** | **88 522** | **213 245** |
| Recouvrement de charges d'exploitation | **22 066** | **19 446** | **41 512** | **73 870** | **61 589** | **135 459** |
| Paiements pour cession de bail et autres produits | **9 875** | **1 417** | **11 292** | **11 638** | **5 203** | **16 841** |
| **Produits locatifs** | **214 267 $** | **152 060 $** | **366 327 $** | **632 071 $** | **456 779 $** | **1 088 850 $** |

i) Se reporter à la note 22, « Transactions avec des parties liées ».

| | Trimestre clos le | | | Période de neuf mois close le | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Parties liées[i)] | Indépendants | 30 septembre 2025 | Parties liées[i)] | Indépendants | 30 septembre 2025 |
| Loyers de base | 139 913 $ | 100 212 $ | 240 125 $ | 413 584 $ | 296 380 $ | 709 964 $ |
| Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance | 42 241 | 28 682 | 70 923 | 123 013 | 83 577 | 206 590 |
| Recouvrement de charges d'exploitation | 22 190 | 18 133 | 40 323 | 70 750 | 59 333 | 130 083 |
| Paiements pour cession de bail et autres produits | 9 629 | 1 486 | 11 115 | 9 629 | 3 911 | 13 540 |
| Produits locatifs | 213 973 $ | 148 513 $ | 362 486 $ | 616 976 $ | 443 201 $ | 1 060 177 $ |

i) Se reporter à la note 22, « 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. Loblaw est directement responsable des charges d'exploitation sur ces sites.

## Note 16. Charges d'exploitation liées aux immeubles

| | **Trimestres clos les** | | **Périodes de neuf mois closes les** | |
|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Impôts fonciers et frais d'assurance | **72 935 $** | 73 554 $ | **221 733 $** | 213 692 $ |
| Charges d'exploitation recouvrables | **24 579** | 23 845 | **84 538** | 81 180 |
| Charges d'exploitation non recouvrables | **822** | 955 | **2 460** | 3 768 |
| **Charges d'exploitation liées aux immeubles** | **98 336 $** | 98 354 $ | **308 731 $** | 298 640 $ |

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises de pertes de crédit attendues nettes de 859 $ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (pertes de crédit attendues nettes de 76 $ pour la période correspondante close le 30 septembre 2025). Il y a lieu de se reporter à la note 10 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 17. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

| (en milliers de dollars) | Note | Trimestres clos les | | Périodes de neuf mois closes les | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang | | **61 764 $** | 60 259 $ | **182 685 $** | 172 875 $ |
| Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction | | **11 222** | 12 191 | **34 625** | 38 879 |
| Intérêts sur la facilité de crédit | | **1 390** | 2 664 | **3 469** | 6 487 |
| Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation | | **32** | 9 | **49** | 29 |
| Amortissement des escomptes et des primes sur la dette | 11 | **5** | 107 | **126** | 370 |
| Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt | 11, 12 | **1 184** | 1 277 | **3 545** | 3 450 |
| Distributions sur les parts échangeables[i)] | 22 | **77 178** | 76 189 | **230 875** | 227 907 |
| | | **152 775** | 152 696 | **455 374** | 449 997 |
| Déduire : Intérêts inscrits à l'actif[ii)] | 6 | **(789)** | (980) | **(2 313)** | (3 135) |
| **Charges d'intérêts nettes et autres charges financières** | | **151 986 $** | 151 716 $ | **453 061 $** | 446 862 $ |

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 4,30 % et de 4,29 %, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026 (4,26 % et 4,24 %, respectivement, au 30 septembre 2025).

## Note 18. 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 :

| | | **Au 30 septembre 2026** | | | | Au 31 décembre 2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **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 | 9 | **— $** | **— $** | **32 602 $** | **32 602 $** | — $ | — $ | 45 175 $ | 45 175 $ |
| Actifs immobiliers financiers | | **—** | **—** | **203 929** | **203 929** | — | — | 202 079 | 202 079 |
| Placement dans des titres immobiliers | | **—** | **83 845** | **—** | **83 845** | — | 157 888 | — | 157 888 |
| Dérivés désignés à des fins de couverture | 10 | **—** | **5 730** | **—** | **5 730** | — | 4 319 | — | 4 319 |
| Actifs financiers dérivés | 10 | **—** | **129 060** | **—** | **129 060** | — | — | — | — |
| Coût amorti : | | | | | | | | | |
| Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir | 9 | **—** | **—** | **389 300** | **389 300** | — | — | 600 700 | 600 700 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | **—** | **356 543** | **—** | **356 543** | — | 71 180 | — | 71 180 |
| **Passifs** | | | | | | | | | |
| Juste valeur par le biais du résultat net : | | | | | | | | | |
| Parts échangeables | 13 | **—** | **5 869 514** | **—** | **5 869 514** | — | 5 861 598 | — | 5 861 598 |
| Rémunération fondée sur des parts | 14 | **—** | **20 372** | **—** | **20 372** | — | 19 806 | — | 19 806 |
| Dérivés désignés à des fins de couverture | 14 | **—** | **—** | **—** | **—** | — | 1 761 | — | 1 761 |
| Coût amorti : | | | | | | | | | |
| Dette à long terme[i)] | 11 | **—** | **6 014 672** | **1 037 650** | **7 052 322** | — | 5 868 416 | 1 151 628 | 7 020 044 |
| Facilité de crédit | 12 | **—** | **27 555** | **—** | **27 555** | — | — | — | — |

i) Un montant de 6 014 672 $ se rapportant aux débentures non garanties de premier rang (5 868 416 $ au 31 décembre 2025) a été reclassé du niveau 3 au niveau 2 au cours du troisième trimestre de 2026.

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 débentures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix a été calculée selon les cours du marché pour des instruments semblables, ajustés afin de refléter les taux offerts à la Fiducie, 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.

### 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 12). Au 30 septembre 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 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Actifs dérivés** | | | | | |
| Swaps de taux d'intérêt | 10 | **Entre mars 2030 – juin 2030** | **128 290 $** | **5 027 $** | 4 319 $ |
| Swap de devises | 10 | **Octobre 2026** | **30 000** | **703** | — |
| **Total des actifs dérivés** | | | **158 290 $** | **5 730 $** | 4 319 $ |
| **Passifs dérivés** | | | | | |
| Swaps de taux d'intérêt | 14 | | | **— $** | 1 761 $ |
| **Total des passifs dérivés** | | | **— $** | **— $** | 1 761 $ |

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 2 469 $ (une perte latente liée à la juste valeur de 2 055 $ au 30 septembre 2025).

**Actifs financiers dérivés**

Au 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé des actifs financiers dérivés se rapportant à l'obligation contractuelle de la Fiducie d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie aux porteurs de parts de First Capital et à l'entente visant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de la Fiducie à GWL à titre de contrepartie de l'acquisition à venir de certains actifs de First Capital (note 4). Les actifs financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix des parts de la Fiducie au moment de la conclusion des ententes et le prix de clôture des parts de la Fiducie le 30 septembre 2026.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 139 350 $ et de 129 060 $, respectivement, relativement aux actifs financiers dérivés. Au 30 septembre 2026, la juste valeur des actifs financiers dérivés s'établissait à 129 060 $, tandis qu'un passif financier dérivé dont la juste valeur s'élevait à 10 290 $ était comptabilisé au 30 juin 2026.

## Note 19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

### a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

| | | Trimestres clos les | | Périodes de neuf mois closes les | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire | 6 | **725 $** | 411 $ | **3 204 $** | 1 348 $ |
| Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives | | **1 985** | 1 551 | **5 230** | 4 973 |
| Amortissement des immobilisations incorporelles | | **250** | 250 | **750** | 750 |
| Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts | | **(1 629)** | 438 | **114** | 1 331 |
| Ajustement de la juste valeur des parts échangeables | 13 | **(597 637)** | (67 284) | **7 916** | 534 312 |
| Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement | 6 | **(73 314)** | (18 676) | **(275 852)** | (142 120) |
| Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers | | **32 475** | (42 277) | **74 043** | (42 396) |
| Ajustement de la juste valeur des dérivés | 18 | **(139 350)** | — | **(129 060)** | — |
| **Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments** | | **(776 495) $** | (125 587) $ | **(313 655) $** | 358 198 $ |

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

| | | Trimestres clos les | | Périodes de neuf mois closes les | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Variation nette des créances et autres actifs | 10 | **245 $** | (4 640) $ | **(53 582) $** | (46 378) $ |
| Variation nette des fournisseurs et autres passifs | 14 | **16 595** | 1 473 | **14 516** | (32 980) |
| **Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement** | | **16 840 $** | (3 167) $ | **(39 066) $** | (79 358) $ |

### c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

| (en milliers de dollars) | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|
| Trésorerie | **56 543 $** | 71 180 $ |
| Placements à court terme | **300 000** | — |
| **Trésorerie et équivalents de trésorerie** | **356 543 $** | 71 180 $ |

**Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités**

## Note 20. 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 périodes de neuf mois closes les 30 septembre 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[i)]** | **Période de neuf mois close le 30 septembre 2026** |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyers de base | **571 040 $** | **185 229 $** | **37 315 $** | **(70 279) $** | **723 305 $** |
| Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance | **170 119** | **50 504** | **6 425** | **(13 803)** | **213 245** |
| Recouvrement de charges d'exploitation | **113 225** | **22 930** | **7 017** | **(7 713)** | **135 459** |
| Paiements pour cession de bail et autres produits | **16 425** | **418** | **2 595** | **(2 597)** | **16 841** |
| **Produits locatifs** | **870 809** | **259 081** | **53 352** | **(94 392)** | **1 088 850** |
| Impôts fonciers et frais d'assurance | **(178 352)** | **(50 682)** | **(9 199)** | **16 500** | **(221 733)** |
| Charges d'exploitation recouvrables | **(73 573)** | **(10 769)** | **(10 273)** | **10 077** | **(84 538)** |
| Charges d'exploitation non recouvrables | **(3 196)** | **(858)** | **(932)** | **2 526** | **(2 460)** |
| **Charges d'exploitation liées aux immeubles** | **(255 121)** | **(62 309)** | **(20 404)** | **29 103** | **(308 731)** |
| **Produits locatifs nets** | **615 688 $** | **196 772 $** | **32 948 $** | **(65 289) $** | **780 119 $** |

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[i)] | Période de neuf mois close le 30 septembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyers de base | 560 668 $ | 168 374 $ | 38 976 $ | (58 054) $ | 709 964 $ |
| Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance | 166 072 | 45 224 | 6 795 | (11 501) | 206 590 |
| Recouvrement de charges d'exploitation | 104 311 | 20 611 | 9 940 | (4 779) | 130 083 |
| Paiements pour cession de bail et autres produits | 12 659 | 459 | 2 038 | (1 616) | 13 540 |
| Produits locatifs | 843 710 | 234 668 | 57 749 | (75 950) | 1 060 177 |
| Impôts fonciers et frais d'assurance | (173 631) | (45 906) | (7 942) | 13 787 | (213 692) |
| Charges d'exploitation recouvrables | (67 973) | (9 265) | (11 813) | 7 871 | (81 180) |
| Charges d'exploitation non recouvrables | (2 172) | (1 358) | (1 918) | 1 680 | (3 768) |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles | (243 776) | (56 529) | (21 673) | 23 338 | (298 640) |
| Produits locatifs nets | 599 934 $ | 178 139 $ | 36 076 $ | (52 612) $ | 761 537 $ |

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 30 septembre 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 cours 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[i)]** | **Au 30 septembre 2026** |
|---|---|---|---|---|---|
| Immeubles à revenu | **11 993 000 $** | **4 615 000 $** | **858 000 $** | **(1 494 000) $** | **15 972 000 $** |
| Biens en cours d'aménagement | **176 000** | **517 000** | **51 000** | **(566 000)** | **178 000** |
| **Immeubles de placement** | **12 169 000 $** | **5 132 000 $** | **909 000 $** | **(2 060 000) $** | **16 150 000 $** |

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[i)] | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Immeubles à revenu | 11 569 000 $ | 4 578 000 $ | 891 000 $ | (1 508 000) $ | 15 530 000 $ |
| Biens en cours 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 21. 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 99 931 $ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 57 546 $ (29 918 $ au 31 décembre 2025).

La facilité de crédit et les débentures 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 422 256 $ au 30 septembre 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. Nouvelle cotisation

Propriétés de Choix a reçu un avis de nouvelle cotisation de l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») au deuxième trimestre de 2026, comme elle s'y attendait compte tenu de l'avis préalable de l'ARC, relativement à 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. En août 2026, la Fiducie a déposé un avis d'opposition.

### 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 716 000 $, dont une tranche de 485 000 $ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 septembre 2026 (respectivement 462 000 $ et 361 000 $ au 31 décembre 2025). En outre, Propriétés de Choix a conclu une entente visant l'acquisition de certains actifs de First Capital (note 4).

## Note 22. Transactions avec des parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 septembre 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 30 septembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 137 $ (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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 77 178 $ et 230 875 $, respectivement (76 189 $ et 227 907 $, respectivement, au 30 septembre 2025).

Au 30 septembre 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 256 271 $ (329 162 $ au 31 décembre 2025). Le montant à payer à GWL comprenait des distributions différées de 230 545 $ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, des billets totalisant 230 545 $ 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 879 $ et 29 553 $, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 752 $ et 29 172 $ au 30 septembre 2025, respectivement). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 $ était à payer à GWL au 30 septembre 2026 (3 251 $ au 31 décembre 2025).

**Actif financier dérivé**
Dans le cadre de l'acquisition en cours de certains actifs de First Capital (note 4), la Fiducie a comptabilisé un actif financier dérivé de 35,8 millions de dollars au 30 septembre 2026, lié à l'entente prévoyant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de fiducie à GWL.

**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 :

| | | Trimestres clos les | | Périodes de neuf mois closes les | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Produits locatifs | 15 | **— $** | 768 $ | **— $** | 2 369 $ |
| Charges liées à la convention de services | | **(1 284)** | (1 247) | **(3 853)** | (3 741) |
| Distributions sur les parts échangeables | 17 | **(77 178)** | (76 189) | **(230 875)** | (227 907) |

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

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Billets à recevoir | 9 | **230 545 $** | 303 766 $ |
| Autres débiteurs | 10 | **51** | 114 |
| Parts échangeables | 13 | **(5 869 514)** | (5 861 598) |
| Charges à payer | 14 | **(1 501)** | (1 093) |
| Distributions à payer sur les parts échangeables | 14 | **(256 271)** | (329 162) |
| Distributions à payer sur les parts de fiducie | 14 | **(3 293)** | (3 251) |
| **Montant à payer à GWL et à des filiales** | | **(5 899 983) $** | (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.

### Baux

Au cours du trimestre, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé la totalité des 50 baux venant à échéance en 2027.

### Paiements pour cession de bail reçus

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 11 638 $ pour cession de bail reçu de Loblaw (9 629 $ au 30 septembre 2025).

### Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 3 950 $ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (4 460 $ au 30 septembre 2025).

### Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 58,0 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2026 (57,8 % au 30 septembre 2025). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

| | | **Trimestres clos les** | | **Périodes de neuf mois closes les** | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Produits locatifs | 15 | **214 267 $** | 212 765 $ | **632 071 $** | 613 252 $ |

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

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Montant à recevoir au titre des loyers | 10 | **1 117 $** | 1 321 $ |
| Autres débiteurs | 10 | **29 624** | 23 373 |
| Charges à payer | 14 | **(3 213)** | (3 963) |
| Allocations de construction à payer | 14 | **(42 684)** | (40 483) |
| Remboursement de produits tirés de contrats à payer | 14 | **(919)** | (278) |
| **Montant à payer à Loblaw** | | **(16 075) $** | (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 cours 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 127 $ et de 6 363 $, respectivement, sur les parts détenues par Wittington (néant et néant, respectivement, au 30 septembre 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 $ était à payer à Wittington au 30 septembre 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 :

| | | **Trimestres clos les** | | **Périodes de neuf mois closes les** | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers de dollars) | Note | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 | **30 septembre 2026** | 30 septembre 2025 |
| Produits locatifs | 15 | **— $** | 440 $ | **— $** | 1 355 $ |
| Produits de commissions | | **429** | 135 | **1 190** | 380 |

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

| (en milliers de dollars) | Note | **Au 30 septembre 2026** | Au 31 décembre 2025 |
|---|---|---|---|
| Autres débiteurs | 10 | **1 916 $** | — $ |
| Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement | 10 | **1 980** | 1 980 |
| Charges à payer | 10 | **—** | (288) |
| Distributions à payer | 14 | **(709)** | (700) |
| **Montant à recevoir de Wittington et de ses filiales** | | **3 187 $** | 992 $ |

## Transactions et ententes avec d'autres parties liées

### Prêts hypothécaires

Au 30 septembre 2026, une tranche de 2 726 $ 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).

# 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 vendredi 13 novembre 2026 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1-833-461-5787 ou le 1-585-542-9983, puis saisir le code d'accès 535 646 121.
Le lien vers la webémission audio sera accessible à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs.

### 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 15e 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. 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. Kazarian**[i]
Administratrice de sociétés

**Karen A. Kinsley**[ii, iii]
Administratrice de sociétés

**R. Michael Latimer**[iii]
Administrateur de sociétés

**Nancy H.O. Lockhart**[iii]
Administratrice de sociétés

**Dale R. Ponder**[i]
Administratrice de sociétés

**Jan Sucharda**[i]
Administrateur de sociétés

**Qi Tang**[i]
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.**

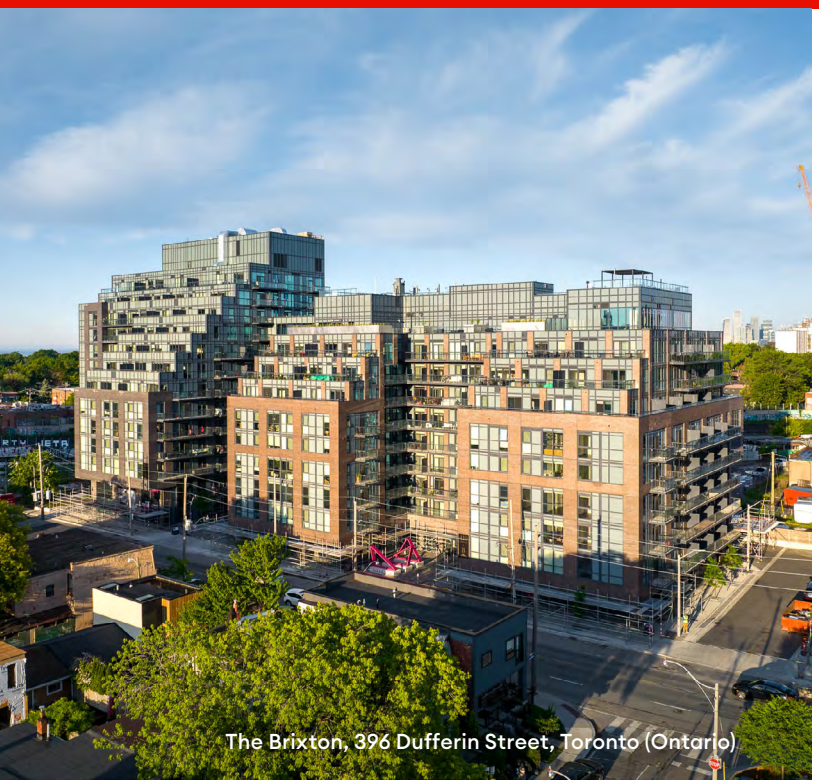
**Voici quelques ressources pour en savoir plus sur les nombreuses autres mesures prises afin d'atteindre nos objectifs pour les locataires, les employés, les collectivités et les investisseurs :**

**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)



301 Moore Avenue, Toronto (Ontario)


500 Bayly Street East, Ajax (Ontario)

PropriétésDeChoix