Des espaces où prospérer et s'épanouir[MD]

Rapport du deuxième 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 deuxième 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
72 États financiers
101 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]

699	Nombre d'immeubles de grande qualité
68,6 M de pieds carrés	Dans trois catégories d'actifs stratégiques
18,1 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

18 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
7,0 x	Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[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 juin 2026 (rubrique 6).
[iv] Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle[1)] au 30 juin 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

	T2 2026	T2 2025	Variation
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]	255,4 M$	248,5 M$	+2,8 %
FPAE[1)]	0,267 $ par part	0,265 $ par part	+0,8 %
Montant ajusté des FPAE[1)]	0,217 $ par part	0,231 $ par part	-6,1 %
Taux d'occupation	97,7 %	97,8 %	-0,1 %

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 – T2 2026

Dette ajustée[1)]	7,6 G$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1)]	7,0 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance[i]	6,1 ans
Taux d'intérêt moyen pondéré[i]	4,29 %
Actifs non grevés	14,1 G$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs[1)]	40,4 %

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

Nous sommes ravis des résultats du deuxième trimestre de Propriétés de Choix, marqués par de robuste écarts de loyer et la croissance du REN des actifs comparables.

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



3050 Vega Boulevard, Mississauga (Ontario)

Faits saillants financiers

du deuxième trimestre[i]

Pour le trimestre clos le 30 juin 2026

Activités d'exploitation

- **Perte nette de 176,4 millions de dollars pour le trimestre,** comparativement à une perte nette de 154,2 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. La perte enregistrée au cours des deux périodes est principalement attribuable à l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables[ii] de la Fiducie, découlant de la hausse du prix des parts de la Fiducie.
- **Les FPAE[1)] par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,267 $,** soit une hausse de 0,8 % par rapport à 0,265 $ 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 1,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAE[1)] par part après dilution présenté pour le trimestre s'est établi à 0,217 $** par rapport à 0,231 $ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution découle principalement du calendrier des dépenses pour améliorations locatives et investissement de maintien au cours de l'exercice.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)] a augmenté de 2,8 %** 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 1,9 %, de 5,8 % et de 4,1 %, respectivement.** Pour les immeubles de commerce de détail et les immeubles industriels, le REN des actifs comparables a augmenté de 2,4 % et de 5,2 %, respectivement, exclusion faite de l'incidence de la charge au titre des créances douteuses.
- **Taux d'occupation global à la fin de la période se chiffrant à 97,7 %,** soit 97,4 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 94,3 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixte[iii]. Le repositionnement stratégique de certains locaux ainsi que l'expiration d'un renouvellement à court terme visant un espace dont le locataire avait auparavant cessé ses activités ont eu une incidence sur le taux d'occupation des immeubles de commerce de détail.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 104,8 millions de dollars** selon une base proportionnelle[1)] pour le trimestre reflète les modifications des hypothèses liées à la location, y compris les renouvellements par Loblaw en 2027, dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, ainsi que les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail. Ce profit a été en partie contrebalancé par l'incidence des ajustements des taux de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte.
- **Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix 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.

Activités de financement

- **Augmentation de la limite de la facilité de crédit de 1,5 à 2,0 milliards de dollars** afin de soutenir la transaction visant le FPI First Capital, et prolongation de l'échéance d'un an, du 21 mai 2030 au 21 mai 2031.
- **Avance de 44,3 millions de dollars en prêts à la construction** liés au Choice Caledon Business Park, selon la quote-part de la Fiducie.

Activités d'investissement

- **La Fiducie a réalisé des transactions de 14,6 millions de dollars au cours du trimestre :**
  - Acquisition d'un immeuble de commerce de détail à Waterloo, en Ontario, pour 7,8 millions de dollars.
  - Cession d'une parcelle de terrain du secteur des immeubles de commerce de détail à Toronto, en Ontario, pour un produit de 3,7 millions de dollars.
  - Cession d'une participation de 50 % dans un projet d'aménagement destiné au commerce de détail à Edmonton, en Alberta, pour un produit de 3,1 millions de dollars.
- Au cours du trimestre, **la Fiducie a investi 23,6 millions de dollars dans son projet d'aménagement,** selon une base proportionnelle[1)].
- **La Fiducie a transféré 3,0 millions de dollars de biens en cours d'aménagement vers les immeubles à revenus** au moyen d'une densification des immeubles de commerce de détail, ce qui représente un ajout d'environ 66 000 pieds carrés à la nouvelle SLB utilisée à des fins commerciales se rapportant aux baux fonciers, selon une base proportionnelle[1)].
- **Après la clôture du trimestre,** la Fiducie s'est départie de sa participation dans un actif de commerce de détail à Slave Lake, en Alberta, pour un produit de 13,2 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

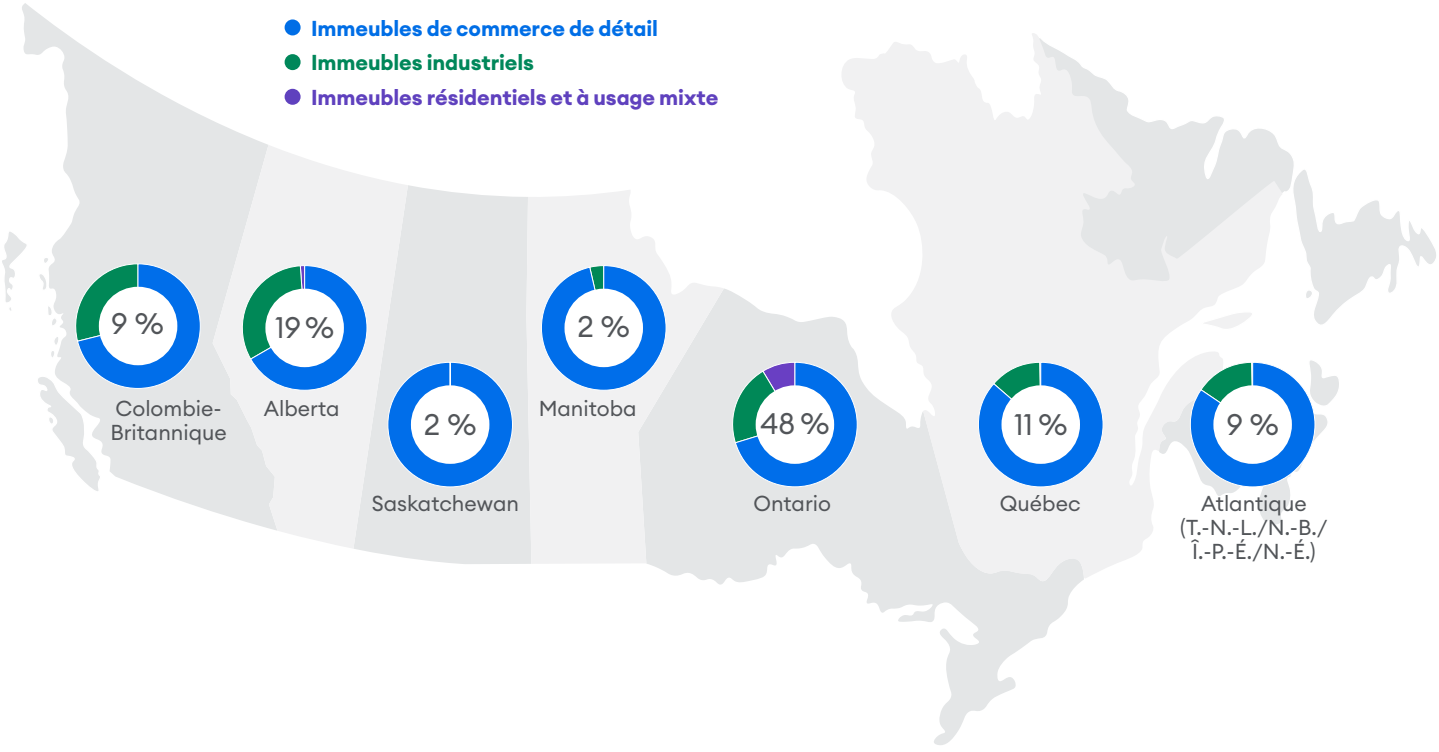
Flux de trésorerie stables, résilience et croissance

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	563	44,6 M	11,8 G$	97,4 %
Immeubles industriels	124	22,2 M	4,6 G$	98,6 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	12	1,8 M[ii]	0,9 G$	94,3 %

Immeubles en cours d'aménagement
45 projets
18,6 M de pieds carrés
Juste valeur[i] de 0,8 G$

Pourcentage du REN par province[iii]



[i] La juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 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 juin 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
5,7 ans	6,0 ans	5,8 ans

Les 5 principaux locataires
% des produits[i]

1	Loblaw	56,9 %
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 :
Loblaws
Pharmaprix/Shoppers Drug Mart
Real Canadian Superstore
No Frills
Maxi
Fortinos
T&T



+67 %

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

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



+83 %

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

Principaux locataires :
Dollarama
Canadian Tire
LCBO
TD
Restaurant Brands International
Pet Valu
BMO
CIBC

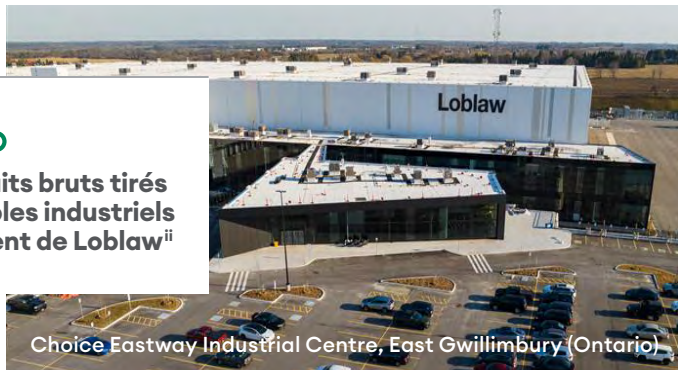
Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

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. Kimberly-Clark

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 juin 2026.
[ii] Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle[1)] au 30 juin 2026 (rubrique 6).

Un programme d'aménagement favorisant la croissance future

Une voie sûre vers une création de valeur soutenue

Pieds carrés[i]	En cours de planification	Changement de zonage obtenu et prêt	Actif		Total
Immeubles de commerce de détail	–	0,3 M	0,2 M	>	0,5 M
Immeubles industriels	–	3,4 M	1,1 M	>	4,5 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	7,3 M	6,3 M	–	>	13,6 M
Total	7,3 M	10,0 M	1,3 M	>	18,6 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
23 Situation de trésorerie et sources de financement
33 Résultats d'exploitation
38 Activités de location
45 Résultats d'exploitation – informations sectorielles
55 Résultats d'exploitation trimestriels
56 Transactions avec des parties liées
57 Contrôle interne à l'égard de l'information financière
57 Risques d'entreprise et gestion des risques
58 Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)
58 Perspectives
59 Mesures financières non conformes aux PCGR
72 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 le semestre clos le 30 juin 2026 et les notes y afférentes (les « états financiers du deuxième trimestre de 2026 ») ainsi qu'avec les états financiers et le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. De plus, le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les énoncés prospectifs de la Fiducie présentés ci-après. Les états financiers du deuxième 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 deuxième 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 juin 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 22 juillet 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 semestres clos les 30 juin 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 juin et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**2026**	2025
Nombre d'immeubles à revenu	**699**	703
SLB (en millions de pieds carrés)[i), ii)]	**68,6**	68,1
Taux d'occupation* [i)]	**97,7 %**	97,8 %
Total des actifs (PCGR)	**17 960 092 $**	17 724 399 $
Total des passifs (PCGR)	**13 768 202 $**	13 202 679 $
Produits locatifs (PCGR)	**361 331 $**	350 779 $
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $
Perte nette par part – après dilution	**(0,244) $**	(0,213) $
FPAE[1)] par part – après dilution*	**0,267 $**	0,265 $
Ratio de distribution des FPAE* [1)]	**73,2 %**	72,7 %
Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution*	**0,217 $**	0,231 $
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE* [1)]	**89,9 %**	83,5 %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $
Valeur liquidative[1)] par part	**14,73 $**	14,38 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iii)]	**723 810 797**	723 810 797
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs* [1), iv)]	**40,4 %**	40,8 %
Ratio de couverture du service de la dette[1), iv)]	**3,0 x**	3,0 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV* [1), iv), v)]	**7,0 x**	7,2 x
Dette – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance* [vi)]	**6,1 années**	6,1 années
Dette – taux d'intérêt moyen pondéré* [vi)]	**4,29 %**	4,23 %

* Indicateur de rendement clé

i) Comprend 3 357 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (3 067 000 pieds carrés au 30 juin 2025).
ii) La SLB comprend 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.
iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
iv) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Se reporter à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement ». Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie[1)], était de 6,9 x au 30 juin 2026 et de 7,1 x au 30 juin 2025.
vi) Comprend uniquement les débentures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires à taux fixes.

2. BILAN

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bilan de Propriétés de Choix établi selon les PCGR à son bilan présenté selon une base proportionnelle[1)] aux dates indiquées :

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 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	**16 011 000 $**	**2 042 000 $**	**18 053 000 $**	15 758 000 $	2 012 000 $	17 770 000 $
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**989 907**	**(989 907)**	**—**	961 678	(961 678)	—
Actifs immobiliers financiers	**203 082**	**(203 082)**	**—**	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	**411 824**	**(4 891)**	**406 933**	645 432	(35 289)	610 143
Placements dans des titres immobiliers	**116 320**	**—**	**116 320**	157 888	—	157 888
Immobilisations incorporelles	**11 464**	**—**	**11 464**	11 964	—	11 964
Créances et autres actifs	**155 483**	**20 891**	**176 374**	102 830	17 488	120 318
Actifs détenus en vue de la vente	**13 175**	**—**	**13 175**			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**45 742**	**65 133**	**110 875**	71 180	58 819	129 999
Total des actifs	**17 960 092 $**	**930 144 $**	**18 890 236 $**	17 913 146 $	889 261 $	18 802 407 $
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	**6 719 101 $**	**844 215 $**	**7 563 316 $**	6 804 960 $	804 884 $	7 609 844 $
Facilité de crédit	**67 930**	**—**	**67 930**	—	—	—
Parts échangeables	**6 467 151**	**—**	**6 467 151**	5 861 598	—	5 861 598
Fournisseurs et autres passifs	**514 020**	**85 929**	**599 949**	661 779	84 377	746 156
Total des passifs	**13 768 202**	**930 144**	**14 698 346**	13 328 337	889 261	14 217 598
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	**4 191 890**	**—**	**4 191 890**	4 584 809	—	4 584 809
Total des capitaux propres	**4 191 890**	**—**	**4 191 890**	4 584 809	—	4 584 809
Total des passifs et des capitaux propres	**17 960 092 $**	**930 144 $**	**18 890 236 $**	17 913 146 $	889 261 $	18 802 407 $

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (en $)	Commentaires
Immeubles de placement	266 175 $	L'augmentation découle principalement d'un ajustement favorable de 202,5 millions de dollars de la juste valeur, de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 74,0 millions de dollars et d'acquisitions de 36,3 millions de dollars. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par un transfert vers les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 37,4 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	28 229	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	(233 608)	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 83,2 millions de dollars, contrebalancés en partie par les billets à recevoir de 153,4 millions de dollars consentis à GWL pendant la période considérée.
Placements dans des titres immobiliers	(41 568)	La diminution s'explique par la perte liée à la juste valeur de 41,6 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	174 974	L'augmentation nette s'explique surtout par la diminution de la distribution sur les parts échangeables à verser à GWL au règlement du solde des billets à recevoir de l'exercice précédent et les remboursements nets sur les prêts hypothécaires et autres prêts, facteurs compensés en partie par des distributions différées à l'exercice considéré.
Dette à long terme et facilité de crédit	(17 929)	La diminution s'explique surtout par le remboursement d'emprunts hypothécaires de 87,8 millions de dollars, neutralisé en partie par le prélèvement de 70,0 millions de dollars sur la facilité de crédit de la Fiducie.
Parts échangeables	605 553	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	(392 919)	La diminution découle surtout de la perte nette comptabilisée pour la période et des 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 le semestre clos le 30 juin 2026 :

	Immeubles à revenu			Immeubles en cours d'aménagement			Total des immeubles de placement	
Pour le semestre clos le 30 juin 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)]	36 338	—	36 338	—	—	—	**36 338**	**36 338**
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement[ii), iii)]	96	4 843	4 939	27 462	10 088	37 550	**27 558**	**42 489**
Améliorations des bâtiments	1 201	1 098	2 299	—	—	—	**1 201**	**2 299**
Intérêts inscrits à l'actif[iv)]	—	—	—	1 524	1 523	3 047	**1 524**	**3 047**
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	20 862	512	21 374	—	—	—	**20 862**	**21 374**
Frais directs de location	2 992	221	3 213	—	—	—	**2 992**	**3 213**
Allocations pour améliorations locatives	19 887	481	20 368	—	—	—	**19 887**	**20 368**
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(2 479)	5 104	2 625	—	—	—	**(2 479)**	**2 625**
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(13 175)	—	(13 175)	—	—	—	**(13 175)**	**(13 175)**
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	12 243	—	12 243	(12 243)	—	(12 243)	**—**	**—**
Sorties	(3 738)	—	(3 738)	(3 062)	—	(3 062)	**(6 800)**	**(6 800)**
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	207 773	(35 259)	172 514	(5 235)	3 943	(1 292)	**202 538**	**171 222**
Solde au 30 juin 2026	**15 812 000 $**	**1 485 000 $**	**17 297 000 $**	**199 000 $**	**557 000 $**	**756 000 $**	**16 011 000 $**	**18 053 000 $**

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.
ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement des immeubles à revenu représentent les dépenses liées à l'aménagement après le transfert d'un projet.
iii) Les dépenses d'investissement au titre des immeubles en cours d'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 2 589 $ effectués à Loblaw pour le semestre clos le 30 juin 2026.
iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,28 % pour le semestre clos le 30 juin 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 millions de dollars dans le bien et l'a comptabilisée en tant que participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 juin 2026, la Fiducie a classé un actif de commerce de détail, dont la juste valeur s'élevait à 13 175 $ selon la quote-part de la Fiducie, en tant qu'actif détenu en vue de la vente. La Fiducie a cédé sa quote-part de cet actif après la clôture du trimestre.

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 juin 2026	**Immeubles de commerce de détail**	**Immeubles industriels**	**Immeubles à usage mixte et résidentiels**	**Total des immeubles de placement**
Taux d'actualisation	**7,23 %**	**6,76 %**	**6,23 %**	**7,05 %**
Taux de capitalisation final	**6,47 %**	**5,95 %**	**5,46 %**	**6,28 %**
Taux de capitalisation global	**6,24 %**	**5,63 %**	**5,24 %**	**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 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 123,5 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 104,8 millions de dollars, selon une base proportionnelle[1)], de la valeur des immeubles de placement.

Pour le semestre clos le 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 202,5 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 171,2 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 et le semestre reflète les modifications des hypothèses liées à la location dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, y compris les renouvellements de baux de Loblaw pour 2027 dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail, et les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail. Ce profit a été en partie contrebalancé par l'incidence des ajustements des taux de capitalisation pour certains actifs à usage mixte et résidentiels.

3.2 Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Acquisition d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du semestre clos le 30 juin 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
Total des acquisitions d'immeubles de placement				**85 739**	**36 338 $**	**36 338 $**

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du semestre clos le 30 juin 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
Total des sorties d'immeubles de placement					**6 800 $**	**6 800 $**

3.3 Aménagements achevés

Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 9,2 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 87 900 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail (notamment 70 900 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers), dont le rendement moyen pondéré total est de 13,6 %. Ces aménagements ont permis à la Fiducie de générer un profit d'une juste valeur totalisant 3,1 millions de dollars pour la période d'aménagement.

La Fiducie a livré quatre projets de densification, dont un magasin Pharmaprix / Shoppers Drug Mart et trois 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 le semestre clos le 30 juin 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 %**
1048 Midland Ave., Kingston (Ontario)[iv)]	T2 2026	100 %	65 000	2 115	—	2 115	27,7 %
550 Kenaston Blvd., Winnipeg (Manitoba)[iv)]	T2 2026	50 %	1 000	233	7	240	22,9 %[v)]
Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail au T2 2026			**66 000**	**2 348**	**7**	**2 355**	**27,2 %**
Total des immeubles transférés au coût			**87 900**	**9 154 $**	**22 $**	**9 176 $**	**13,6 %**
Total des immeubles transférés à la juste valeur				**12 243 $**	**22 $**	**12 265 $**	

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 juin 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)]	—	1 339 000	—	1 339 000	148 895 $	231 671 $	380 566 $
Projets d'aménagement en cours de planification							
Demande de changement de zonage approuvée	7 414	4 155 000	5 855 000	10 010 000	359 293		
Demande de changement de zonage présentée	9 352	371 000	6 951 000	7 322 000	86 724		
Demande de changement de zonage à présenter	—	—	—	—	—		
Projets d'aménagement futur	—	522 000	—	522 000	42 920		
Total – projets d'aménagement, au coût	**16 766**	**6 387 000**	**12 806 000**	**19 193 000**	**637 832 $**	**231 671 $**	**380 566 $**
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur					**756 000 $**		

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 2 000 pieds carrés de SLB commerciale se rapportant aux baux fonciers.

3.5 Immeubles en cours de réalisation

Au 30 juin 2026, la Fiducie compte 19 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 17 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 1 339 000 pieds carrés (y compris 2 000 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 148,9 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 231,7 millions de dollars au cours des 12 à 24 prochains mois pour achever ces projets[2)].

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 juin 2026 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB/STB estimative[i)]		Investissement[i), ii)]			
	Projet/Emplacement[iii), iv)]	Participation (en %)	Vocation commerciale (SLB)	Vocation résidentiel (STB)	À ce jour	Coûts estimés d'achèvement[2)]	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu[2), v)]
	Immeubles de commerce de détail							
1	657 John St. N., Aylmer (Ontario)	100 %	17 000	—	200 $	7 641 $	7 841 $	7,25 %-7,75 %
2	13311 Loyalist Parkway, Picton (Ontario)	100 %	17 000	—	3 992	4 516	8 508	7,25 %-7,75 %
3	921 Broad St., Regina (Saskatchewan)[vi)]	100 %	2 000	—	1	510	511	17,25 %-17,75 %
4	3850 Cambrian Rd. – Building A, Ottawa (Ontario)	100 %	17 000	—	5 744	4 479	10 223	6,00 %-6,50 %
5	3850 Cambrian Rd. – Building B, C, D, Ottawa (Ontario)	100 %	20 000	—	8 347	6 509	14 856	5,50 %-6,00 %
6	101 Second Line, Shelburne (Ontario)	100 %	17 000	—	1 688	6 930	8 618	6,25 %-6,75 %
7	307-637 Cundles Rd., Barrie (Ontario)	100 %	2 000	—	187	1 578	1 765	6,25 %-6,75 %
8	Harvest Pointe, Building 11, Edmonton (Alberta)	50 %	1 000	—	—	496	496	12,25 %-12,75 %
9	5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta)	100 %	17 000	—	100	7 262	7 362	5,75 %-6,25 %
10	131 Howland Dr., Huntsville (Ontario)	100 %	17 000	—	224	7 441	7 665	7,00 %-7,50 %
	Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S2 2026		**127 000**	**—**	**20 483**	**47 362**	**67 845**	**6,25 %-6,75 %**
11	19655 Seton Way SE, Calgary (Alberta)	100 %	18 000	—	1 125	5 574	6 699	8,75 %-9,25 %
12	10 Vanderbilt Common, Spruce Grove (Alberta)	100 %	13 000	—	75	5 919	5 994	7,25 %-7,75 %
13	1045 Paisley Rd., Guelph (Ontario)	100 %	17 000	—	94	7 835	7 929	7,25 %-7,75 %
14	1770 Keene Cres., Keswick (Alberta)	50 %	17 000	—	1 937	4 552	6 489	6,25 %-6,75 %
15	30 Thatcher Dr. E., Moose Jaw (Saskatchewan)	100 %	17 000	—	32	6 968	7 000	7,25 %-7,75 %
16	1641 & 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	17 000	—	99	9 882	9 981	5,00 %-5,50 %
	Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S1 2027		**99 000**	**—**	**3 362**	**40 730**	**44 092**	**6,75 %-7,25 %**
17	9 Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	75 %	5 000	—	—	1 800	1 800	10,00 %-10,50 %
	Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail prévus au S2 2027		**5 000**	**—**	**—**	**1 800**	**1 800**	**10,00 %-10,50 %**
	Total partiel – immeubles industriels en cours de réalisation		**231 000**	**—**	**23 845**	**89 892**	**113 737**	**6,50 %-7,00 %**
	Immeubles industriels							
1	Choice Caledon Business Park – Building H1, Caledon (Ontario)[vii), viii)]	85 %	267 000	—	16 175	39 267	55 442	6,75 %-7,25 %[x)]
2	Choice Caledon Business Park – Building D, Caledon (Ontario)[vii), ix)]	85 %	841 000	—	108 875	102 512	211 387	6,00 %-6,50 %
	Transferts hors des projets d'aménagement d'immeubles industriels prévus au S2 2027		**1 108 000**	**—**	**125 050**	**141 779**	**266 829**	**6,00 %-6,50 %**
	Total partiel – immeubles industriels en cours de réalisation		**1 108 000**	**—**	**125 050**	**141 779**	**266 829**	**6,00 %-6,50 %**
	Total des projets d'aménagement en cours de réalisation		**1 339 000**	**—**	**148 895 $**	**231 671 $**	**380 566 $**	**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, le projet d'aménagement est entièrement loué.
v) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.
vi) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.
vii) Projet d'aménagement avec achèvement par phase. Le rendement stabilisé prévu communiqué peut varier à mesure de l'achèvement des phases ou de l'ajout de phases additionnelles au projet d'aménagement.
viii) Le projet d'aménagement représente 33 % de la SLB totale de l'immeuble en construction et n'est pas loué.
ix) Le projet d'aménagement n'est pas loué.
x) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de la baisse des coûts.

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 juin 2026, la Fiducie a recensé 26 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 12 projets d'une superficie totale de 309 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 3 373 000 pieds carrés sur des sites industriels, et 12 projets d'aménagement d'immeubles 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 446,0 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						
12 sites à l'échelle du Canada	50 %-100 %	—	309	—	309	36 608 $
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles de commerce de détail		**—**	**309**	**—**	**309**	**36 608**
Immeubles industriels						
Choice Caledon Business Park – phases restantes, Caledon (Ontario)	85 %	—	2 737	—	2 737	175 347
Choice Eastway Industrial Centre - phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	75 %	—	636	—	636	35 781
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée pour l'aménagement d'immeubles industriels		**—**	**3 373**	**—**	**3 373**	**211 128**
Immeubles résidentiels et à usage mixte						
Bovaird Dr. W., Brampton (Ontario)	50 %	1 460	18	1 074	1 092	9 669
Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	100 %	1 080	84	993	1 077	8 054
Grenville & Grosvenor, Toronto (Ontario)	50 %	385	5	275	280	44 245
Golden Mile, Toronto (Ontario)	100 %	3 597	323	2 907	3 230	23 473
Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	50 %	191	—	120	120	3 168
Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	50 %	100	5	64	69	7 036
Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	100 %	601	38	422	460	15 912
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**	**111 557**
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée		**7 414**	**4 155**	**5 855**	**10 010**	**359 293**
Demande de changement de zonage présentée						
Broadview Ave., Toronto (Ontario)	100 %	503	23	409	432	5 439
Dundas St. W., Toronto (Ontario)	100 %	1 923	178	1 477	1 655	49 206
North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	100 %	2 470	110	1 765	1 875	9 289
Photography Dr., Toronto (Ontario)	100 %	2 356	50	2 010	2 060	6 224
Warden Ave., Toronto (Ontario)	100 %	2 100	10	1 290	1 300	16 566
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**	**86 724**
Total – projets d'aménagement en cours de planification		**16 766**	**4 526**	**12 806**	**17 332**	**446 017 $**

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
ii) La STB et la SLB estimées sont fondées sur les plans d'aménagement actuels, la superficie définitive de l'aménagement pouvant différer. En ce qui concerne les projets en cours de planification, la STB et la SLB sont des estimations et elles pourraient donc varier quand le processus de changement de zonage et de droits des projets sera terminé.
iii) Les investissements à ce jour comprennent les coûts supplémentaires liés au regroupement de terrains et à la planification de l'aménagement.

Projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de planification
Au 30 juin 2026, la Fiducie poursuivait 12 occasions de densification et nouvelles occasions visant des immeubles de commerce de détail classées comme projets pour lesquels la demande de changement de zonage a été approuvée. La densification des immeubles de commerce de détail vise à accroître la densité au niveau du sol des immeubles de commerce de détail dans le portefeuille existant d'immeubles de commerce de détail. L'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail vise l'aménagement de centres commerciaux de proximité dans des collectivités bien établies partout au Canada. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter de nouveaux locataires, accroissent davantage la proportion de locataires de grande qualité et favorisent une croissance stable des activités. Au 30 juin 2026, la Fiducie avait déjà investi 36,6 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification
La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage pour deux projets d'aménagement d'immeubles. La stratégie d'aménagement d'immeubles industriels de la Fiducie repose sur la livraison d'actifs modernes et axés sur la logistique sur des marchés urbains dynamiques et des marchés passerelles, soutenue par une répartition rigoureuse du capital et la demande à long terme des locataires. La Fiducie aménage activement des installations industrielles de grande qualité conçues pour répondre aux besoins changeants des chaînes d'approvisionnement et de distribution, en accordant une grande importance à l'emplacement, à la fonctionnalité et à la durabilité. L'aménagement d'immeubles industriels continue de contribuer fortement à la plateforme de création de valeur de la Fiducie, avec des locaux industriels d'une superficie de 3 373 000 pieds carrés en cours de planification pour lesquels un changement de zonage a été obtenu et qui sont prêts pour l'aménagement. Au 30 juin 2026, la Fiducie avait investi 211,1 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 juin 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 111,6 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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 juin 2026, la Fiducie avait déjà investi, au total, 86,7 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 juin 2026, la Fiducie avait accordé des prêts hypothécaires garantis de 253 566 $ (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.

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, des billets totalisant 153 367 $ 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 juin 2026 (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	**258 457 $**	**253 566 $**	0,8	7,64 %
Billets à recevoir de GWL	**153 367**	**153 367**	—	— %
Prêts hypothécaires et billets à recevoir	**411 824 $**	**406 933 $**		

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 (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 étant 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 deuxième semestre de 2026.

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 juin 2026**	Au 31 décembre 2025	Variation (en $)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle[1)]	**110 875 $**	129 999 $	(19 124) $
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	**1 930 000**	1 500 000	430 000
Liquidités	**2 040 875 $**	1 629 999 $	410 876 $
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle[1)]	**14 130 000 $**	13 820 000 $	310 000 $

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

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			**Semestres**		
Pour les périodes closes les 30 juin (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	**34 759 $**	105 056 $	(70 297) $	**71 180 $**	63 388 $	7 792 $
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**158 921**	160 037	(1 116)	**284 973**	299 398	(14 425)
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement	**(47 902)**	(369 220)	321 318	**(159 665)**	(343 451)	183 786
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement	**(100 036)**	129 487	(229 523)	**(150 746)**	6 025	(156 771)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	**45 742 $**	25 360 $	20 382 $	**45 742 $**	25 360 $	20 382 $

Trimestre et semestre

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

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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation[1)]	**165 748 $**	175 454 $	(9 706) $	**346 454 $**	351 634 $	(5 180) $
Distributions en trésorerie déclarées	**141 143**	139 334	1 809	**281 080**	277 455	3 625
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	**24 605 $**	36 120 $	(11 515) $	**65 374 $**	74 179 $	(8 805) $
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE[1)]	**85,2 %**	79,4 %	5,8 %	**81,1 %**	78,9 %	2,2 %

Trimestre et semestre

Le montant ajusté des FTLAE[1)] a diminué pour le trimestre et le semestre considérés comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des dépenses de location et des investissements de maintien, de la baisse du revenu de placement et de l'augmentation des charges d'intérêts, en partie contrées par la hausse du résultat d'exploitation net. 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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**158 921 $**	160 037 $	(1 116) $	**284 973 $**	299 398 $	(14 425) $
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	**(141 143)**	(139 334)	(1 809)	**(281 080)**	(277 455)	(3 625)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	**17 778 $**	20 703 $	(2 925) $	**3 893 $**	21 943 $	(18 050) $

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation[1)]	**165 748 $**	175 454 $	(9 706) $	**346 454 $**	351 634 $	(5 180) $
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	**(141 143)**	(139 334)	(1 809)	**(281 080)**	(277 455)	(3 625)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	**24 605 $**	36 120 $	(11 515) $	**65 374 $**	74 179 $	(8 805) $

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

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $	(22 134) $	**(263 575) $**	(250 480) $	(13 095) $
Ajouter : distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**77 178**	76 189	989	**153 697**	151 718	1 979
Perte nette attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	**(99 203)**	(78 058)	(21 145)	**(109 878)**	(98 762)	(11 116)
Déduire : distributions en trésorerie déclarées	**(141 143)**	(139 334)	(1 809)	**(281 080)**	(277 455)	(3 625)
Insuffisance de la perte nette attribuable aux porteurs de parts diminuée des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	**(240 346) $**	(217 392) $	(22 954) $	**(390 958) $**	(376 217) $	(14 741) $

La direction prévoit que, dans un avenir prévisible, les distributions déclarées continueront de varier par rapport à la perte nette étant donné que cette mesure conforme aux PCGR rend compte des ajustements de la juste valeur et d'autres éléments hors 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 juin 2026 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle[1), i)]	Selon une base proportionnelle[1)] Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Selon une base proportionnelle[1)] Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	5 306 $	230 689 $	1,1	3,89 %
Facilité de crédit	70 000	70 000	4,9	3,63 %
Déduire : frais de placement de titres d'emprunt	(3 307)	(3 307)		
Ajouter : conversion des emprunts libellés en dollars américains	1 237	1 237		
Emprunts à taux variables	73 236	298 619	2,0	3,83 %
Débentures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	5,3	4,31 %
Emprunts hypothécaires	1 082 106	1 707 534	8,6	4,22 %
Déduire : frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(18 311)	(24 907)		
Emprunts à taux fixes	6 713 795	7 332 627	6,1	4,29 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 787 031 $	7 631 246 $		

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.

Au 31 décembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle[1), i)]	Selon une base proportionnelle[1)] Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Selon une base proportionnelle[1)] 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)		
Total de la dette ajustée, montant net	6 799 654	7 424 459	6,5	4,28 %
Emprunts à la construction (à taux variable)	6 804 960 $	7 609 844 $		

i) La comptabilisation selon une base 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 juin 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur les emprunts à la construction s'élevait à 417 996 $, dont une tranche de 412 471 $ 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 147,8 millions de dollars 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 juin 2026, un montant de 230 689 $ avait été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 225 383 $ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 3,89 % et à 1,1 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 juin 2026, la Fiducie affichait des emprunts libellés en dollars américains de 50 167 $, ce qui correspond à 70 000 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 juin 2026, le solde de la facilité de crédit a été réévalué à 71 237 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 juin 2026, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle[1)] non conforme aux PCGR au cours du semestre clos le 30 juin 2026 :

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)]	Selon une base proportionnelle[1)]
Pour le semestre clos le 30 juin 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	—	49 330	119 330
Remboursements	—	—	(4 026)	(4 026)
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	1 237	—	—	1 237
Solde de capital impayé à la clôture de la période	**71 237 $**	**5 306 $**	**225 383 $**	**301 926 $**

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 du semestre clos le 30 juin 2026 :

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)]	Selon une base proportionnelle[1)]
Pour le semestre clos le 30 juin 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 $
Remboursements	—	(87 833)	(6 333)	(94 166)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	**5 650 000 $**	**1 082 106 $**	**625 428 $**	**7 357 534 $**

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

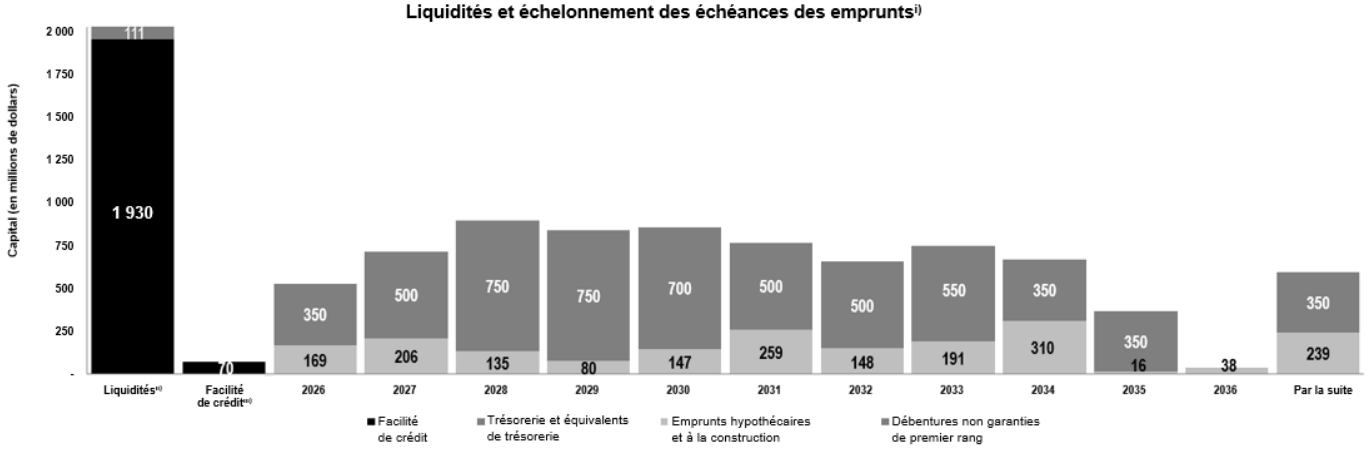
Le calendrier des remboursements de capital sur le total de la dette à long terme, selon les PCGR et selon une base proportionnelle[1)] non conforme aux PCGR, par échéance, se présente comme suit :

	Selon les PCGR				Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle[1)]		Selon une base proportionnelle[1)]
Au 30 juin 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 $	67 418 $	5 306 $	13 094 $	83 674 $	**519 492 $**
2027	—	500 000	95 109	—	24 555	86 643	**706 307**
2028	—	750 000	49 819	—	29 812	55 066	**884 697**
2029	—	750 000	40 205	—	40 089	—	**830 294**
2030	—	700 000	133 498	—	13 194	—	**846 692**
Par la suite	71 237	2 600 000	696 057	—	504 684	—	**3 871 978**
Total de l'encours de la dette ajustée	**71 237 $**	**5 650 000 $**	**1 082 106 $**	**5 306 $**	**625 428 $**	**225 383 $**	**7 659 460 $**

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.

Liquidités et échelonnement des échéances des emprunts[i)]



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 juin 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 :

		Au 30 juin 2026	Au 31 décembre 2025
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs[1), i)]	Limite : taux maximal de 60,0 % exclusion faire de la dette convertible	**40,4 %**	40,5 %
Ratio de couverture du service de la dette[1), i)]	Limite : au moins 1,5 x	**3,0 x**	2,9 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[1), i), ii), iv), v)]		**7,0 x**	7,0 x
Ratio de couverture des intérêts[1), iii), iv)]		**3,3 x**	3,2 x

i) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.

ii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement de la perte nette au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.

iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières », pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base 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 juin 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 juin 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 :

	Semestre clos le 30 juin 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	**252 420**	424 398
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	**(252 420)**	(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 du semestre clos le 30 juin 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 du semestre clos le 30 juin 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 semestres clos les 30 juin 2026 et 2025, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

	Trimestres			**Semestres**		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Total des distributions déclarées	**141 143 $**	139 334 $	1 809 $	**281 080 $**	277 455 $	3 625 $

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 juin 2026**	Au 31 décembre 2025	Variation
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	**4 191 890 $**	4 584 809 $	(392 919) $
Parts échangeables	**6 467 151**	5 861 598	605 553
Valeur liquidative[1)]	**10 659 041 $**	10 446 407 $	212 634 $
Valeur liquidative[1)] par part	**14,73 $**	14,43 $	0,30 $
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de la période	**723 810 797**	723 810 797	—

Semestre

La valeur liquidative[1)] a augmenté de 212,6 millions de dollars, ou 0,30 $ par part, au cours du semestre clos le 30 juin 2026, en raison surtout des apports nets des FPAE de 388,9 millions de dollars et d'un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 171,2 millions de dollars selon une base proportionnelle[1)], facteurs contrebalancés en partie par des distributions de 281,1 millions de dollars, y compris aux porteurs de parts échangeables, et la perte liée à la juste valeur des titres immobiliers de 41,6 millions de dollars du fait de la variation du prix des parts d'Allied.

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 juin 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 juin 2026	Au 31 décembre 2025
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	**Entre septembre 2026 et juin 2030**	**61 759 $**	**3 862 $**	4 319 $
Swap de devises	**Juillet 2026**	**70 000**	**1 237**	—
Total des actifs dérivés		**131 759 $**	**5 099 $**	4 319 $
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	**1er mars 2030**	**73 118 $**	**1 380 $**	1 761 $
Total des passifs dérivés		**73 118 $**	**1 380 $**	1 761 $

Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 76 $ (une perte latente liée à la juste valeur de 1 195 $ au 30 juin 2025).

Passif financier dérivé

Au 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé un passif financier dérivé représentant la valeur de son obligation contractuelle d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie dans le cadre de l'acquisition de certains actifs de First Capital (rubrique 3.9). Le passif financier dérivé est évalué à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix de clôture des parts de la Fiducie au 15 avril 2026, soit immédiatement avant l'annonce de la transaction, et le prix de clôture des parts de la Fiducie au 30 juin 2026.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 10,3 millions de dollars relativement au passif financier dérivé. Au 30 juin 2026, la juste valeur du passif financier dérivé s'établissait à 10,3 millions de dollars.

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 juin 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 27 604 $ (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 semestres clos les 30 juin 2026 et 2025 se résument comme suit :

	Trimestres				Semestres			
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	**361 331 $**	350 779 $	10 552 $	3,0 %	**722 523 $**	697 691 $	24 832 $	3,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	**(105 300)**	(99 223)	(6 077)	6,1 %	**(210 395)**	(200 286)	(10 109)	5,0 %
	256 031	251 556	4 475	1,8 %	**512 128**	497 405	14 723	3,0 %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	**8 891**	9 028	(137)	(1,5) %	**19 900**	20 689	(789)	(3,8) %
Revenu de placement[i]	**2 125**	5 315	(3 190)	(60,0) %	**4 251**	10 630	(6 379)	(60,0) %
Produits de commissions	**1 303**	738	565	76,6 %	**2 470**	3 208	(738)	(23,0) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**(151 012)**	(148 957)	(2 055)	1,4 %	**(301 075)**	(295 146)	(5 929)	2,0 %
Charges générales et administratives	**(16 768)**	(14 976)	(1 792)	12,0 %	**(32 826)**	(29 713)	(3 113)	10,5 %
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**(8 539)**	5 720	(14 259)	(249,3) %	**(11 304)**	21 875	(33 179)	(151,7) %
Amortissement des immobilisations incorporelles	**(250)**	(250)	—	— %	**(500)**	(500)	—	— %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**(1 447)**	(875)	(572)	65,4 %	**(1 743)**	(893)	(850)	95,2 %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**(387 870)**	(364 124)	(23 746)	6,5 %	**(605 553)**	(601 596)	(3 957)	0,7 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**123 535**	93 486	30 049	32,1 %	**202 538**	123 444	79 094	64,1 %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**7 912**	9 093	(1 181)	(13,0) %	**(41 568)**	119	(41 687)	s. o.
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé[ii]	**(10 290)**	—	(10 290)	s. o.	**(10 290)**	—	(10 290)	s. o.
Perte avant impôt sur le résultat	**(176 379)**	(154 246)	(22 133)	14,3 %	**(263 572)**	(250 478)	(13 094)	5,2 %
Charge d'impôt sur le résultat	**(2)**	(1)	(1)	100,0 %	**(3)**	(2)	(1)	50,0 %
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $	(22 134) $	14,3 %	**(263 575) $**	(250 480) $	(13 095) $	5,2 %

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

ii) Le passif financier dérivé est décrit 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 une perte nette de 176,4 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à une perte nette de 154,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent.

L'écart est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 23,7 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, d'une diminution de 14,3 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, et un ajustement défavorable de la juste valeur d'un passif financier dérivé de 10,3 millions de dollars, compensés en partie par une variation favorable de 30,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

Semestre

La Fiducie a déclaré une perte nette de 263,6 millions de dollars pour le semestre, comparativement à une perte nette de 250,5 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 défavorable de 41,7 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, une diminution de 33,2 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, et un ajustement défavorable de la juste valeur d'un passif financier dérivé de 10,3 millions de dollars, compensés en partie par une variation favorable de 79,1 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Produits locatifs	**361 331 $**	350 779 $	10 552 $	**722 523 $**	697 691 $	24 832 $
Charges d'exploitation liées aux immeubles	**(105 300)**	(99 223)	(6 077)	**(210 395)**	(200 286)	(10 109)
Résultat d'exploitation net	**256 031 $**	251 556 $	4 475 $	**512 128 $**	497 405 $	14 723 $

Trimestre et semestre

L'augmentation du résultat d'exploitation net pour le trimestre et le semestre 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. L'augmentation est également attribuable à la hausse des produits tirés de la cession de baux. 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 second semestre de 2025.

En outre, l'augmentation pour le semestre 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 juin (en milliers de dollars)	Trimestres 2026	Trimestres 2025	Trimestres Variation (en $)	Semestres 2026	Semestres 2025	Semestres Variation (en $)
Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts	**5 866 $**	5 812 $	54 $	**12 455 $**	11 885 $	570 $
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	**2 875**	2 973	(98)	**6 183**	5 987	196
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	**92**	11	81	**696**	1 416	(720)
Autres produits d'intérêts	**58**	232	(174)	**566**	1 401	(835)
Produits d'intérêts	**8 891 $**	9 028 $	(137) $	**19 900 $**	20 689 $	(789) $

Trimestre

Les produits d'intérêts ont diminué pour le trimestre en regard de la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la diminution des produits d'intérêts sur la trésorerie excédentaire.

Semestre

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

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 juin (en milliers de dollars)	Trimestres 2026	Trimestres 2025	Trimestres Variation (en $)	Semestres 2026	Semestres 2025	Semestres Variation (en $)
Frais imputés à des parties liées	**400 $**	134 $	266 $	**761 $**	245 $	516 $
Frais imputés à des tiers	**903**	604	299	**1 709**	2 963	(1 254)
Produits de commissions	**1 303 $**	738 $	565 $	**2 470 $**	3 208 $	(738) $

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 et des honoraires d'acquisition comptabilisés au cours de la période.

Semestre

Les produits de commissions ont diminué pour le semestre 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.

Charges d’intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang	**60 739 $**	56 714 $	4 025 $	**120 921 $**	112 616 $	8 305 $
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	**11 507**	13 202	(1 695)	**23 403**	26 688	(3 285)
Intérêts sur la facilité de crédit	**1 171**	2 649	(1 478)	**2 079**	3 823	(1 744)
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d’utilisation	**8**	10	(2)	**17**	20	(3)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	**47**	128	(81)	**121**	263	(142)
Amortissement des frais de placement de titres d’emprunt	**1 217**	1 111	106	**2 361**	2 173	188
Intérêts inscrits à l’actif[i)]	**(855)**	(1 046)	191	**(1 524)**	(2 155)	631
	73 834	72 768	1 066	**147 378**	143 428	3 950
Distributions sur les parts échangeables[ii)]	**77 178**	76 189	989	**153 697**	151 718	1 979
Charges d’intérêts nettes et autres charges financières	**151 012 $**	148 957 $	2 055 $	**301 075 $**	295 146 $	5 929 $

i) Des intérêts ont été inscrits à l’actif au titre des projets d’aménagement admissibles selon un taux d’intérêt moyen pondéré de 4,29 % et de 4,28 %, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026 (4,23 % et 4,23 %, respectivement, au 30 juin 2025).

ii) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre et semestre

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

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	**17 488 $**	15 949 $	1 539 $	**34 598 $**	33 117 $	1 481 $
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	**982**	900	82	**1 908**	1 648	260
Honoraires	**1 447**	1 490	(43)	**2 528**	2 748	(220)
Coûts liés aux technologies de l'information	**2 917**	2 480	437	**5 930**	4 664	1 266
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée[i)]	**1 285**	1 247	38	**2 569**	2 494	75
Amortissement d'autres actifs	**295**	315	(20)	**588**	631	(43)
Frais de bureau	**704**	379	325	**1 324**	752	572
Autres	**637**	950	(313)	**1 297**	1 425	(128)
	25 755	23 710	2 045	**50 742**	47 479	3 263
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	**(2 889)**	(3 012)	123	**(5 923)**	(6 379)	456
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	**(6 098)**	(5 722)	(376)	**(11 993)**	(11 387)	(606)
Charges générales et administratives	**16 768 $**	14 976 $	1 792 $	**32 826 $**	29 713 $	3 113 $

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

Trimestre et semestre

Les charges générales et administratives ont augmenté pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des salaires, avantages et charges liées au personnel et des dépenses liées aux technologies de l'information et des frais de bureau connexes.

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 juin 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail[i]				Immeubles industriels[ii]				Immeubles à usage mixte et résidentiels[iii]			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]
31 mars 2026	44 519	43 595	97,9 %	17,54 $	22 196	21 879	98,6 %	10,43 $	1 075	1 008	93,8 %	67 790	66 482	98,1 %	15,35 $
Nouvelles locations	—	83		25,97 $	—	91		9,58 $	—	6		—	180		16,07 $
Locations nettes arrivées à échéance[v]	—	(330)		10,88 $	—	(85)		12,54 $	—	—		—	(415)		11,22 $
Absorption	—	(247)			—	6			—	6		—	(235)		
Variations au sein du portefeuille[vi]	109	120			(1)	1			—	—		108	121		
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 $**
Renouvellements		643		18,22 $		353		11,44 $		1			997		15,83 $
Écart des renouvellements à long terme[vii]				12,4 %				40,2 %							19,0 %
Taux de conservation				66,1 %				80,6 %							70,6 %

i) Comprennent 952 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (952 000 pieds carrés au 31 mars 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 31 mars 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. Pour le trimestre, les locations nettes arrivées à échéance comprennent la résiliation anticipée de baux à la suite d'un repositionnement stratégique de certains espaces et l'expiration d'un renouvellement à court terme visant un local dont le locataire avait déjà cessé ses activités.
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 14,5 % (immeubles de commerce de détail : 8,9 %, immeubles industriels : 32,7 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a diminué pour s'établir à 97,7 % au 30 juin 2026, comparativement à 98,1 % au 31 mars 2026.

Le taux d'occupation a diminué dans le secteur des immeubles de commerce de détail en raison surtout d'une absorption négative d'environ 247 000 pieds carrés principalement dans les portefeuilles de l'Ontario et du Québec. L'absorption négative et la baisse du taux de conservation sont attribuables au repositionnement stratégique d'un local de 90 000 pieds carrés au site de la Fiducie situé à l'intersection de Bloor et de Dundas, qui a été subdivisé en trois espaces distincts, à l'expiration du bail d'un local de 82 000 pieds carrés dans la grande région de Montréal qui faisait l'objet d'un renouvellement à court terme après que le locataire eut cessé ses activités, ainsi qu'à 55 000 pieds carrés d'espace qui ont depuis été reloués et dont la prise d'effet des baux est prévue plus tard cette année.

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

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le semestre clos le 30 juin 2026 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail[i]				Immeubles industriels[ii]				Immeubles à usage mixte et résidentiels[iii]			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux[iv]
31 décembre 2025	44 455	43 552	98,0 %	17,51 $	22 205	21 943	98,8 %	10,40 $	1 075	1 007	93,7 %	67 735	66 502	98,2 %	15,31 $
Nouvelles locations	—	180		25,32 $	—	115		10,41 $	—	8		—	303		18,99 $
Locations nettes arrivées à échéance[v]	—	(446)		13,06 $	—	(164)		13,54 $	—	(2)		—	(612)		13,23 $
Absorption	—	(266)			—	(49)			—	6		—	(309)		
Variations au sein du portefeuille[vi]	173	182			(10)	(8)			—	1		163	175		
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 $**
Renouvellements		1 007		19,71 $		456		11,96 $		1			1 464		17,29 $
Écart des renouvellements à long terme[vii]				14,2 %				42,0 %							20,0 %
Taux de conservation				69,3 %				73,5 %							70,5 %

i) Comprennent 952 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (950 000 pieds carrés au 31 décembre 2025).
ii) Comprennent 2 405 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (2 405 000 pieds carrés au 31 décembre 2025).
iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
iv) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers 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 15,5 % (immeubles de commerce de détail : 10,9 %, immeubles industriels : 33,3 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

Semestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a diminué, passant de 98,2 % au 31 décembre 2025 à 97,7 % au 30 juin 2026.

Le taux d'occupation du secteur des immeubles de commerce de détail a diminué en raison d'une absorption négative de 266 000 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 49 000 pieds carrés, principalement attribuable au portefeuille de l'Ontario.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 59,1 % du total de sa SLB (59,4 % au 31 décembre 2025). Après la clôture 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 juin 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 %**	**5,7**	40,2	40,2	100,0 %	6,1
Locataires indépendants[iii]	**27,8**	**26,3**	**94,6 %**	**6,0**	27,5	26,3	95,6 %	6,0
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	**67,9**	**66,4**	**97,7 %**	**5,8**	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 juin 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	159	—	159	0,2 %	2 730 $	17,17 $
Reste de 2026	545	94	639	0,9 %	9 297	14,55
2027	3 065	3 689	6 754	9,9 %	105 160	15,57
2028	3 338	4 756	8 094	11,9 %	129 747	16,03
2029	2 879	6 989	9 868	14,5 %	152 855	15,49
2030	3 873	6 996	10 869	16,0 %	171 078	15,74
2031	2 086	6 755	8 841	13,0 %	152 507	17,25
2032 et par la suite	8 802	8 985	17 787	26,4 %	322 123	18,11
SLB occupée	24 747	38 264	63 011	92,8 %	1 045 497	16,59
SLB se rapportant aux baux fonciers[i)]	1 505	1 852	3 357	4,9 %	51 831	15,44
SLB inoccupée	1 530	—	1 530	2,3 %	—	—
Total	**27 782**	**40 116**	**67 898**	**100,0 %**	**1 097 328 $**	**16,53 $**

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

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

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

Au 30 juin 2026, les 15 principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie comptaient pour environ 56,7 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 76,2 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail, calculés selon une base 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	%	30 847
2.	Canadian Tire	1,7	%	833
3.	TJX Companies	1,6	%	618
4.	Dollarama	1,6	%	687
5.	Goodlife	1,3	%	527
6.	Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7	%	185
7.	TD Canada Trust	0,7	%	125
8.	Walmart	0,6	%	544
9.	Sobeys	0,6	%	245
10.	Staples / Bureau en gros	0,6	%	272
11.	Meubles Léon	0,5	%	202
12.	Société de Recettes Illimitées	0,4	%	102
13.	Restaurant Brands International	0,4	%	93
14.	Pet Valu	0,4	%	114
15.	Nova Scotia Liquor Corporation	0,4	%	192
Total		**76,2**	**%**	**35 586**

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 30 juin 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	67,9	%	32 295
Commerces essentiels	15,4	%	4 632
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,4	%	2 375
Mise en forme et services aux particuliers	3,6	%	1 244
Restaurants à service complet	2,6	%	612
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,5	%	1 143
Autres	2,6	%	1 167
Total	**100,0**	**%**	**43 468**

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 juin 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	157	—	157	0,4	%	2 674	$	17,03	$
Reste de 2026[i)]	363	94	457	1,0	%	7 417		16,23	
2027	1 580	3 689	5 269	11,8	%	90 363		17,15	
2028	1 575	3 970	5 545	12,4	%	100 531		18,13	
2029	1 404	6 319	7 723	17,3	%	127 198		16,47	
2030	1 437	6 393	7 830	17,5	%	134 598		17,19	
2031	1 732	5 004	6 736	15,1	%	128 927		19,14	
2032 et par la suite	3 421	5 378	8 799	19,8	%	193 490		21,99	
SLB occupée	11 669	30 847	42 516	95,3	%	785 198		18,47	
SLB se rapportant aux baux fonciers[ii)]	952	—	952	2,1	%	12 540		13,17	
SLB inoccupée	1 160	—	1 160	2,6	%	—		—	
Total	**13 781**	**30 847**	**44 628**	**100,0**	**%**	**797 738**	**$**	**18,35**	**$**

i) La SLB de 457 000 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 juin 2026 comptaient pour environ 15,7 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 68,8 % 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	33,6	%	8 541
2.	Amazon	4,3	%	1 020
3.	Canada Cartage	4,1	%	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.	Kimberly-Clark	1,8	%	514
11.	Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	1,8	%	424
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		**68,8**	**%**	**15 810**

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 30 juin 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	%	2 060	1 997	96,9	%
Total	**100,0**	**%**	**22 195**	**21 886**	**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 juin 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)]	161	—	161	0,7	%	1 397		8,68	$
2027	1 438	—	1 438	6,5	%	13 445		9,35	
2028	1 746	772	2 518	11,3	%	28 277		11,23	
2029	1 445	670	2 115	9,5	%	24 682		11,67	
2030	2 423	596	3 019	13,6	%	35 836		11,87	
2031	309	1 267	1 576	7,1	%	14 546		9,23	
2032 et par la suite	5 270	3 384	8 654	39,2	%	117 435		13,57	
SLB occupée[ii)]	12 792	6 689	19 481	87,9	%	235 618		12,09	
SLB se rapportant aux baux fonciers[iii)]	553	1 852	2 405	10,8	%	39 292		16,34	
SLB inoccupée	309	—	309	1,3	%	—		—	
Total	**13 654**	**8 541**	**22 195**	**100,0**	**%**	**274 910**	**$**	**12,56**	**$**

i) La SLB de 161 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance d'ici la fin de 2026 se trouve sur les marchés suivants : 57,1 % à Calgary, 1,8 % dans la région du Grand Toronto et 41,1 % sur d'autres marchés.

ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 14,67 $ 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 de la perte nette présentée selon une base proportionnelle[1)] à la perte nette établie selon les PCGR pour le trimestre clos le 30 juin 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	289 196 $	84 382 $	17 505 $	**391 083 $**	(29 955) $	**361 128 $**
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(87 535)	(21 048)	(6 647)	**(115 230)**	9 930	**(105 300)**
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]	**201 661**	**63 334**	**10 858**	**275 853**	(20 025)	**255 828**
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 379)	2 183	152	**(44)**	(1 331)	**(1 375)**
Paiements pour cession de bail reçus	1 337	—	293	**1 630**	(52)	**1 578**
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable[1)]	**200 619**	**65 517**	**11 303**	**277 439**	(21 408)	**256 031**
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				**5 683**	3 208	**8 891**
Revenu de placement				**2 125**	—	**2 125**
Produits de commissions				**1 303**	—	**1 303**
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				**(159 010)**	7 998	**(151 012)**
Charges générales et administratives				**(16 768)**	—	**(16 768)**
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				**—**	(8 539)	**(8 539)**
Amortissement des immobilisations incorporelles				**(250)**	—	**(250)**
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				**(1 447)**	—	**(1 447)**
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				**(387 870)**	—	**(387 870)**
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				**104 794**	18 741	**123 535**
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				**7 912**	—	**7 912**
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé				**(10 290)**	—	**(10 290)**
Perte avant impôt sur le résultat				**(176 379)**	—	**(176 379)**
Charge d'impôt sur le résultat				**(2)**	—	**(2)**
Perte nette				**(176 381) $**	— $	**(176 381) $**

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 de la perte nette présentée selon une base proportionnelle[1)] à la perte nette établie selon les PCGR pour le semestre clos le 30 juin 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	578 794 $	165 439 $	34 644 $	**778 877 $**	(57 379) $	**721 498 $**
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(175 252)	(41 675)	(13 012)	**(229 939)**	19 544	**(210 395)**
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]	**403 542**	**123 764**	**21 632**	**548 938**	(37 835)	**511 103**
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(4 794)	7 065	354	**2 625**	(5 104)	**(2 479)**
Paiements pour cession de bail reçus	3 364	—	293	**3 657**	(153)	**3 504**
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable[1)]	**402 112**	**130 829**	**22 279**	**555 220**	(43 092)	**512 128**
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				**12 208**	7 692	**19 900**
Revenu de placement				**4 251**	—	**4 251**
Produits de commissions				**2 470**	—	**2 470**
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				**(316 463)**	15 388	**(301 075)**
Charges générales et administratives				**(32 826)**	—	**(32 826)**
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				**—**	(11 304)	**(11 304)**
Amortissement des immobilisations incorporelles				**(500)**	—	**(500)**
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				**(1 743)**	—	**(1 743)**
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				**(605 553)**	—	**(605 553)**
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				**171 222**	31 316	**202 538**
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				**(41 568)**	—	**(41 568)**
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé				**(10 290)**	—	**(10 290)**
Perte avant impôt sur le résultat				**(263 572)**	—	**(263 572)**
Charge d'impôt sur le résultat				**(3)**	—	**(3)**
Perte nette				**(263 575) $**	— $	**(263 575) $**

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 à la perte nette établie 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 18 mois close le 30 juin 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 semestres clos les 30 juin 2026 et 2025 :

Sommaire – Selon le référentiel comptable

	Trimestres				Semestres			
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Produits locatifs	**364 634 $**	348 709 $	15 925 $	4,6 %	**729 514 $**	698 984 $	30 530 $	4,4 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**(2 541)**	(512)	(2 029)	s. o.	**(4 271)**	(885)	(3 386)	s. o.
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**(108 883)**	(100 250)	(8 633)	8,6 %	**(218 647)**	(202 967)	(15 680)	7,7 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**253 210**	247 947	5 263	2,1 %	**506 596**	495 132	11 464	2,3 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	**(348)**	45	(393)	s. o.	**(337)**	98	(435)	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	**252 862**	247 992	4 870	2,0 %	**506 259**	495 230	11 029	2,2 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**22 828**	21 480	1 348		**44 429**	37 480	6 949	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**119**	(108)	227		**875**	(277)	1 152	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	**22 947**	21 372	1 575		**45 304**	37 203	8 101	
Paiements pour cession de bail reçus	**1 630**	74	1 556		**3 657**	158	3 499	
REN total, selon le référentiel comptable	**277 439 $**	269 438 $	8 001 $	3,0 %	**555 220 $**	532 591 $	22 629 $	4,2 %

Sommaire – Selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2026	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Produits locatifs	**364 634 $**	348 709 $	15 925 $	4,6 %	**729 514 $**	698 984 $	30 530 $	4,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**(108 883)**	(100 250)	(8 633)	8,6 %	**(218 647)**	(202 967)	(15 680)	7,7 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**255 751**	248 459	7 292	2,9 %	**510 867**	496 017	14 850	3,0 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	**(348)**	45	(393)	s. o.	**(337)**	98	(435)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**255 403**	248 504	6 899	2,8 %	**510 530**	496 115	14 415	2,9 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**20 331**	20 003	328		**37 533**	34 631	2 902	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**119**	(108)	227		**875**	(277)	1 152	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**20 450**	19 895	555		**38 408**	34 354	4 054	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**275 853 $**	268 399 $	7 454 $	2,8 %	**548 938 $**	530 469 $	18 469 $	3,5 %

Trimestre et semestre

L'augmentation de 2,8 % et 2,9 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et le semestre, 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 le semestre 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 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2026	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Produits locatifs	**279 193 $**	267 581 $	11 612 $	4,3 %	**559 098 $**	537 519 $	21 579 $	4,0 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**(84 639)**	(77 527)	(7 112)	9,2 %	**(170 007)**	(159 119)	(10 888)	6,8 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**194 554**	190 054	4 500	2,4 %	**389 091**	378 400	10 691	2,8 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	**(655)**	195	(850)	s. o.	**(616)**	438	(1 054)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**193 899**	190 249	3 650	1,9 %	**388 475**	378 838	9 637	2,5 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**7 724**	8 351	(627)		**15 002**	16 175	(1 173)	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**38**	(33)	71		**65**	(86)	151	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**7 762**	8 318	(556)		**15 067**	16 089	(1 022)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**201 661 $**	198 567 $	3 094 $		**403 542 $**	394 927 $	8 615 $	

Trimestre et semestre

L'augmentation de 1,9 % et 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 le semestre, respectivement, 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.

Une provision pour créances douteuses comptabilisée à la suite de la faillite d'un locataire au cours du trimestre considéré a eu une incidence sur la progression du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie. Compte non tenu de la charge au titre des créances douteuses, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a respectivement augmenté de 2,4 % et de 2,8 % pour le trimestre et le semestre.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et le semestre 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 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2026	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Produits locatifs	**71 805 $**	67 360 $	4 445 $	6,6 %	**143 001 $**	133 982 $	9 019 $	6,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**(19 222)**	(17 365)	(1 857)	10,7 %	**(38 130)**	(34 610)	(3 520)	10,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**52 583**	49 995	2 588	5,2 %	**104 871**	99 372	5 499	5,5 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**216**	(102)	318	s. o.	**216**	(222)	438	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**52 799**	49 893	2 906	5,8 %	**105 087**	99 150	5 937	6,0 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**10 523**	8 549	1 974		**18 668**	12 477	6 191	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**12**	(3)	15		**9**	(7)	16	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**10 535**	8 546	1 989		**18 677**	12 470	6 207	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**63 334 $**	58 439 $	4 895 $		**123 764 $**	111 620 $	12 144 $	

Trimestre et semestre

L'augmentation de 5,8 % et 6,0 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et le semestre, 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.

La reprise d'une provision pour créances douteuses comptabilisée au cours du trimestre considéré a eu une incidence sur le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie. Compte non tenu de la charge au titre des créances douteuses, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a respectivement augmenté de 5,2 % et de 5,5 % pour le trimestre et le semestre, respectivement.

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

Secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2026	2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**2026**	2025	Variation (en $)	Variation (en %)
Produits locatifs	**13 636 $**	13 768 $	(132) $	(1,0) %	**27 415 $**	27 483 $	(68) $	(0,2) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**(5 022)**	(5 358)	336	(6,3) %	**(10 510)**	(9 238)	(1 272)	13,8 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**8 614**	8 410	204	2,4 %	**16 905**	18 245	(1 340)	(7,3) %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**91**	(48)	139	s. o.	**63**	(118)	181	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**8 705**	8 362	343	4,1 %	**16 968**	18 127	(1 159)	(6,4) %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	**2 084**	3 103	(1 019)		**3 863**	5 979	(2 116)	
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	**69**	(72)	141		**801**	(184)	985	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**2 153**	3 031	(878)		**4 664**	5 795	(1 131)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**10 858 $**	11 393 $	(535) $		**21 632 $**	23 922 $	(2 290) $	

Trimestre et semestre

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 4,1 % pour le trimestre, en raison surtout du recul des charges d'exploitation de certains immeubles résidentiels.

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 6,4 % pour le semestre, 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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Fonds provenant des activités d'exploitation[1)]	**192 904 $**	191 567 $	1 337 $	**388 924 $**	382 506 $	6 418 $
FPAE[1)] par part – de base	**0,267 $**	0,265 $	0,002 $	**0,537 $**	0,528 $	0,009 $
FPAE[1)] par part – après dilution	**0,267 $**	0,265 $	0,002 $	**0,537 $**	0,528 $	0,009 $
Ratio de distribution des FPAE[1)] – après dilution	**73,2 %**	72,7 %	0,5 %	**72,3 %**	72,5 %	(0,2) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation[1)]	**156 954 $**	166 945 $	(9 991) $	**335 868 $**	347 210 $	(11 342) $
Montant ajusté des FPAE[1)] par part – de base	**0,217 $**	0,231 $	(0,014) $	**0,464 $**	0,480 $	(0,016) $
Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution	**0,217 $**	0,231 $	(0,014) $	**0,464 $**	0,480 $	(0,016) $
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE[1)] – après dilution	**89,9 %**	83,5 %	6,4 %	**83,7 %**	79,9 %	3,8 %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,002 $	**0,388 $**	0,384 $	0,004 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base[i)]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 790 848	19 949
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[i)]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 790 848	19 949
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 semestre

Les FPAE[1)] par part après dilution ont augmenté de 0,8 % et de 1,7 % pour le trimestre et le semestre, respectivement. L'augmentation s'explique principalement par la solide croissance du résultat d'exploitation net des actifs comparables, en partie contrebalancée par une augmentation des charges d'intérêts découlant surtout du fait que les nouvelles émissions de titres d'emprunt des 12 derniers mois sont assorties de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivant à échéance, et par l'accroissement du solde moyen de la dette. Le calendrier des paiements pour cession de bail reçus plus élevés et la baisse de la distribution d'Allied ont également freiné la croissance.

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 1,5 % et de 2,5 % pour le trimestre et pour le semestre, 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 semestre

Le montant ajusté des FPAE[1)] a diminué pour le trimestre et le semestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout du calendrier des dépenses au titre des améliorations locatives et des investissements de maintien au cours de l'exercice considéré, neutralisée en partie par la hausse des FPAE.

Dépenses d'investissement

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	**15 557 $**	12 940 $	2 617 $	**21 374 $**	14 332 $	7 042 $
Frais directs de location	**1 721**	2 373	(652)	**3 213**	3 984	(771)
Améliorations locatives	**16 059**	6 181	9 878	**20 368**	10 443	9 925
Total des dépenses d'investissement liées à l'exploitation, selon une base proportionnelle[1)]	**33 337 $**	21 494 $	11 843 $	**44 955 $**	28 759 $	16 196 $
Améliorations des bâtiments	**1 455**	1 116	339	**2 299**	1 516	783
Dépenses d'investissement liées à l'aménagement et intérêts inscrits à l'actif	**23 594**	36 824	(13 230)	**45 536**	81 006	(35 470)
Total des dépenses d'investissement, selon une base proportionnelle[1)]	**58 386 $**	59 434 $	(1 048) $	**92 790 $**	111 281 $	(18 491) $

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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 15 557 $ et de 21 374 $, respectivement, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (12 940 $ et 14 332 $, respectivement, au 30 juin 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a engagé des dépenses au titre des améliorations locatives de 16 059 $ et de 20 368 $, respectivement (6 181 $ et 10 443 $, respectivement, au 30 juin 2025). La hausse des dépenses au titre des améliorations locatives pour le trimestre et le semestre était principalement liée au calendrier des améliorations locatives et des investissements de maintien engagés 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)	**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
Nombre d'immeubles à revenu	**699**	699	699	702	703	704	705	705
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés)[i)]	**68,6**	68,5	68,5	68,1	68,1	67,2	67,2	66,2
Taux d'occupation	**97,7 %**	98,1 %	98,2 %	98,0 %	97,8 %	97,7 %	97,6 %	97,7 %
Produits locatifs (PCGR)	**361 331 $**	361 192 $	354 444 $	362 486 $	350 779 $	346 912 $	344 861 $	339 898 $
Bénéfice net (perte nette)	**(176 381) $**	(87 194) $	(53 357) $	242 649 $	(154 247) $	(96 233) $	791 916 $	(662 989) $
Bénéfice net (perte nette) par part	**(0,244) $**	(0,120) $	(0,074) $	0,335 $	(0,213) $	(0,133) $	1,094 $	(0,916) $
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	**(0,244) $**	(0,120) $	(0,074) $	0,335 $	(0,213) $	(0,133) $	1,094 $	(0,916) $
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[1)]	**275 853 $**	273 085 $	271 444 $	270 734 $	268 399 $	262 070 $	259 966 $	255 952 $
FPAE[1)]	**192 904 $**	196 020 $	189 922 $	201 416 $	191 567 $	190 939 $	188 220 $	186 647 $
FPAE[1)] par part – après dilution	**0,267 $**	0,271 $	0,262 $	0,278 $	0,265 $	0,264 $	0,260 $	0,258 $
Montant ajusté des FPAE[1)]	**156 954 $**	178 914 $	145 471 $	139 054 $	166 945 $	180 265 $	109 326 $	165 876 $
Montant ajusté des FPAE[1)] par part – après dilution	**0,217 $**	0,247 $	0,201 $	0,192 $	0,231 $	0,249 $	0,151 $	0,229 $
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,193 $	0,193 $	0,193 $	0,191 $	0,190 $	0,190 $
Valeur liquidative[1)] par part	**14,73 $**	14,53 $	14,43 $	14,53 $	14,38 $	14,17 $	14,07 $	14,04 $
Prix de marché des parts à la clôture	**16,34 $**	15,36 $	14,81 $	14,70 $	14,87 $	13,95 $	13,35 $	15,13 $
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	723 710 497	723 710 497
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs[1), ii)]	**40,4 %**	40,9 %	40,5 %	40,6 %	40,8 %	40,6 %	40,0 %	40,0 %
Ratio de couverture du service de la dette[1), ii)]	**3,0 x**	3,0 x	2,9 x	3,0 x	3,0 x	3,0 x	3,0 x	2,9 x

i) Comprend la SLB qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers et la SLB associée aux unités résidentielles de Propriétés de Choix.

ii) Les parts échangeables sont exclues du calcul des ratios liés à la dette. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.

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

9. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 juin 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 juin 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 56,9 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle[1)] et pour 59,1 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 juin 2026 (respectivement 57,3 % et 59,4 % au 31 décembre 2025).

Baux
Après la clôture 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 645 $ et 1 763 $, respectivement (néant et néant, respectivement, au 30 juin 2025) pour cession de bail reçu de Loblaw.

Convention de services
Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 140 $ (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 1 980 $ et 2 589 $, 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 du semestre clos le 30 juin 2026 (425 $ et 3 215 $, respectivement, au 30 juin 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 du semestre clos le 30 juin 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 77 178 $ et 153 697 $, respectivement (76 189 $ et 151 718 $, respectivement, au 30 juin 2025).

Au 30 juin 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 179 095 $ (329 162 $ au 31 décembre 2025).

Billets à recevoir
Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, des billets totalisant 153 367 $ 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 879 $ et de 19 674 $, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 752 $ et 19 420 $, respectivement, au 30 juin 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 $ était à payer à GWL au 30 juin 2026 (3 251 $ au 31 décembre 2025).

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 127 $ et de 4 236 $, respectivement, sur les parts détenues par Wittington (néant et néant, respectivement, au 30 juin 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 $ était à payer à Wittington au 30 juin 2026 (700 $ au 31 décembre 2025).

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

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

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

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

Changements apportés au contrôle interne à l'égard de l'information financière
Aucun changement n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de Propriétés de Choix au deuxième 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. Nous ne pouvons pas prévoir le moment auquel aura lieu la clôture de la transaction avec First Capital et KingSett, ni son incidence sur nos résultats financiers. Pour 2026, compte non tenu de cette incidence, Propriétés de Choix s'est fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance d'environ 2 % à 3 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de 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)] inférieur à 7,5 x.

14. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

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

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

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

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

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

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

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

Le *REN des actifs comparables* est utilisé à des fins d'évaluation de la performance, d'une période à l'autre, des immeubles commerciaux et des immeubles résidentiels stabilisés, détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 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 de la perte nette établie selon les PCGR au résultat d'exploitation net présenté selon la méthode de la comptabilité de trésorerie pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $	(22 134) $	**(263 575) $**	(250 480) $	(13 095) $
Produits d'intérêts	**(8 891)**	(9 028)	137	**(19 900)**	(20 689)	789
Revenu de placement	**(2 125)**	(5 315)	3 190	**(4 251)**	(10 630)	6 379
Produits de commissions	**(1 303)**	(738)	(565)	**(2 470)**	(3 208)	738
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**151 012**	148 957	2 055	**301 075**	295 146	5 929
Charges générales et administratives	**16 768**	14 976	1 792	**32 826**	29 713	3 113
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**8 539**	(5 720)	14 259	**11 304**	(21 875)	33 179
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**500**	500	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**1 447**	875	572	**1 743**	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**387 870**	364 124	23 746	**605 553**	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(123 535)**	(93 486)	(30 049)	**(202 538)**	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**(7 912)**	(9 093)	1 181	**41 568**	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	**10 290**	—	10 290	**10 290**	—	10 290
Charge d'impôt sur le résultat	**2**	1	1	**3**	2	1
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – conformément aux PCGR	**256 031**	251 556	4 475	**512 128**	497 405	14 723
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**1 375**	570	805	**2 479**	937	1 542
Paiements pour cession de bail reçus	**(1 578)**	(74)	(1 504)	**(3 504)**	(158)	(3 346)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément aux PCGR	**255 828**	252 052	3 776	**511 103**	498 184	12 919
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	**20 025**	16 347	3 678	**37 835**	32 285	5 550
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – conformément à une base proportionnelle	**275 853 $**	268 399 $	7 454 $	**548 938 $**	530 469 $	18 469 $

14.2 Fonds provenant des activités d'exploitation

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

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $	(22 134) $	**(263 575) $**	(250 480) $	(13 095) $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**500**	500	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**1 447**	875	572	**1 743**	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**387 870**	364 124	23 746	**605 553**	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(123 535)**	(93 486)	(30 049)	**(202 538)**	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**18 741**	2 451	16 290	**31 316**	(7 569)	38 885
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**(7 912)**	(9 093)	1 181	**41 568**	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	**10 290**	—	10 290	**10 290**	—	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	**2 297**	2 340	(43)	**4 891**	4 836	55
Distributions sur les parts échangeables[i]	**77 178**	76 189	989	**153 697**	151 718	1 979
Frais de location internes	**2 657**	2 163	494	**5 476**	4 573	903
Charge d'impôt sur le résultat	**2**	1	1	**3**	2	1
Fonds provenant des activités d'exploitation	**192 904 $**	191 567 $	1 337 $	**388 924 $**	382 506 $	6 418 $
FPAE par part – après dilution	**0,267 $**	0,265 $	0,002 $	**0,537 $**	0,528 $	0,009 $
Ratio de distribution des FPAE – après dilution[ii]	**73,2 %**	72,7 %	0,5 %	**72,3 %**	72,5 %	(0,2) %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,002 $	**0,388 $**	0,384 $	0,004 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iii]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 790 848	19 949

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 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	**275 853 $**	268 399 $	7 454 $	**548 938 $**	530 469 $	18 469 $
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**(44)**	965	(1 009)	**2 625**	1 964	661
Paiements pour cession de bail reçus	**1 630**	74	1 556	**3 657**	158	3 499
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	**277 439**	269 438	8 001	**555 220**	532 591	22 629
Produits d'intérêts	**5 683**	6 135	(452)	**12 208**	13 486	(1 278)
Revenu de placement	**2 125**	5 315	(3 190)	**4 251**	10 630	(6 379)
Produits de commissions	**1 303**	738	565	**2 470**	3 208	(738)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**(159 010)**	(155 775)	(3 235)	**(316 463)**	(308 823)	(7 640)
Distributions sur les parts échangeables[i]	**77 178**	76 189	989	**153 697**	151 718	1 979
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**2 297**	2 340	(43)	**4 891**	4 836	55
Charges générales et administratives	**(16 768)**	(14 976)	(1 792)	**(32 826)**	(29 713)	(3 113)
Frais de location internes	**2 657**	2 163	494	**5 476**	4 573	903
Fonds provenant des activités d'exploitation	**192 904 $**	191 567 $	1 337 $	**388 924 $**	382 506 $	6 418 $
FPAE par part – après dilution	**0,267 $**	0,265 $	0,002 $	**0,537 $**	0,528 $	0,009 $
Ratio de distribution des FPAE – après dilution[ii]	**73,2 %**	72,7 %	0,5 %	**72,3 %**	72,5 %	(0,2) %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,002 $	**0,388 $**	0,384 $	0,004 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[iii]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 790 848	19 949

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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Fonds provenant des activités d'exploitation	**192 904 $**	191 567 $	1 337 $	**388 924 $**	382 506 $	6 418 $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	**(2 657)**	(2 163)	(494)	**(5 476)**	(4 573)	(903)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**1 375**	570	805	**2 479**	937	1 542
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**(1 331)**	(1 535)	204	**(5 104)**	(2 901)	(2 203)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	**(15 444)**	(12 171)	(3 273)	**(20 862)**	(12 600)	(8 262)
Frais directs de location	**(1 647)**	(2 316)	669	**(2 992)**	(3 775)	783
Améliorations locatives	**(15 973)**	(5 487)	(10 486)	**(19 887)**	(8 814)	(11 073)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**(273)**	(1 520)	1 247	**(1 214)**	(3 570)	2 356
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	**156 954 $**	166 945 $	(9 991) $	**335 868 $**	347 210 $	(11 342) $
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	**0,217 $**	0,231 $	(0,014) $	**0,464 $**	0,480 $	(0,016) $
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution[i]	**89,9 %**	83,5 %	6,4 %	**83,7 %**	79,9 %	3,8 %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,002 $	**0,388 $**	0,384 $	0,004 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution[ii]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 790 848	19 949

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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	**158 921 $**	160 037 $	(1 116) $	**284 973 $**	299 398 $	(14 425) $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés[i]	**(98 800)**	(90 112)	(8 688)	**(153 864)**	(152 967)	(897)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**77 178**	76 189	989	**153 697**	151 718	1 979
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus[i]	**712**	673	39	**3 615**	(16 620)	20 235
Intérêts par rapport à l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**2 297**	2 340	(43)	**4 891**	4 836	55
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	**1 328**	1 082	246	**2 738**	2 287	451
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	**(15 557)**	(12 940)	(2 617)	**(21 374)**	(14 332)	(7 042)
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	**(160)**	(751)	591	**(702)**	(1 838)	1 136
Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence[ii]	**10 202**	8 171	2 031	**20 012**	14 306	5 706
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**(2 777)**	(2 244)	(533)	**(5 272)**	(9 374)	4 102
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]	**32 404**	33 009	(605)	**57 740**	74 220	(16 480)
Montant ajusté des FTLAE	**165 748**	175 454	(9 706)	**346 454**	351 634	(5 180)
Distributions en trésorerie déclarées	**141 143**	139 334	1 809	**281 080**	277 455	3 625
Trésorerie conservée après les distributions	**24 605 $**	36 120 $	(11 515) $	**65 374 $**	74 179 $	(8 805) $
Ratio de distribution des FTLAE[iv]	**85,2 %**	79,4 %	5,8 %	**81,1 %**	78,9 %	2,2 %

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			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement[i)]	**(27 676) $**	(28 579) $	903 $	**(55 906) $**	(76 191) $	20 285 $
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	**32 404**	33 009	(605)	**57 740**	74 220	(16 480)
Montant net de la variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	**4 728 $**	4 430 $	298 $	**1 834 $**	(1 971) $	3 805 $

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 :

Pour les trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)	2026 Selon les PCGR	2026 Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	2026 Selon une base proportionnelle	2025 Selon les PCGR	2025 Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	2025 Selon une base proportionnelle
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang	**60 739 $**	**— $**	**60 739 $**	56 714 $	— $	56 714 $
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	**11 507**	**8 430**	**19 937**	13 202	7 620	20 822
Intérêts sur la facilité de crédit	**1 171**	**—**	**1 171**	2 649	—	2 649
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette)	**73 417**	**8 430**	**81 847**	72 565	7 620	80 185
Distributions sur les parts échangeables[i)]	**77 178**	**—**	**77 178**	76 189	—	76 189
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV)	**150 595**	**8 430**	**159 025**	148 754	7 620	156 374
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	**8**	**—**	**8**	10	—	10
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	**47**	**22**	**69**	128	49	177
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	**1 217**	**192**	**1 409**	1 111	178	1 289
Intérêts inscrits à l'actif	**(855)**	**(646)**	**(1 501)**	(1 046)	(1 029)	(2 075)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**151 012 $**	**7 998 $**	**159 010 $**	148 957 $	6 818 $	155 775 $

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

Pour les semestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)	2026 Selon les PCGR	2026 Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	2026 Selon une base proportionnelle	2025 Selon les PCGR	2025 Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	2025 Selon une base proportionnelle
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang	**120 921 $**	**— $**	**120 921 $**	112 616 $	— $	112 616 $
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	**23 403**	**16 485**	**39 888**	26 688	16 100	42 788
Intérêts sur la facilité de crédit	**2 079**	**—**	**2 079**	3 823	—	3 823
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette)	**146 403**	**16 485**	**162 888**	143 127	16 100	159 227
Distributions sur les parts échangeables[i)]	**153 697**	**—**	**153 697**	151 718	—	151 718
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV)	**300 100**	**16 485**	**316 585**	294 845	16 100	310 945
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	**17**	**—**	**17**	20	—	20
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	**121**	**64**	**185**	263	263	526
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	**2 361**	**362**	**2 723**	2 173	353	2 526
Intérêts inscrits à l'actif	**(1 524)**	**(1 523)**	**(3 047)**	(2 155)	(3 039)	(5 194)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**301 075 $**	**15 388 $**	**316 463 $**	295 146 $	13 677 $	308 823 $

i) Représentent les intérêts sur la dette envers GWL.

14.6 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

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

	Trimestres			Semestres		
Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Perte nette	**(176 381) $**	(154 247) $	(22 134) $	**(263 575) $**	(250 480) $	(13 095) $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**1 447**	875	572	**1 743**	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**387 870**	364 124	23 746	**605 553**	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(123 535)**	(93 486)	(30 049)	**(202 538)**	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**18 741**	2 451	16 290	**31 316**	(7 569)	38 885
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**(7 912)**	(9 093)	1 181	**41 568**	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	**10 290**	—	10 290	**10 290**	—	10 290
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle[i)]	**159 025**	156 374	2 651	**316 585**	310 945	5 640
Amortissement d'autres actifs	**295**	315	(20)	**588**	631	(43)
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**500**	500	—
Charge d'impôt sur le résultat	**2**	1	1	**3**	2	1
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	**270 092 $**	267 564 $	2 528 $	**542 033 $**	532 955 $	9 078 $

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

14.7 Principales informations fournies à des fins comparatives

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**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	Deuxième trimestre de 2024
(Perte nette) bénéfice net	**(176 381) $**	(87 194) $	(53 357) $	242 649 $	(154 247) $	(96 233) $	791 916 $	(662 989) $	513 231 $
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	**—**	—	—	—	—	—	55	—	(38 615)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**1 447**	296	610	438	875	18	(1 927)	3 339	(1 288)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**387 870**	217 683	43 536	(67 284)	364 124	237 472	(704 500)	906 351	(372 039)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(123 535)**	(79 003)	(2 212)	(18 676)	(93 486)	(29 958)	16 112	(82 173)	(28 035)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**18 741**	12 575	31 053	5 371	2 451	(10 020)	(29 752)	(620)	2 493
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**(7 912)**	49 480	87 034	(42 277)	(9 093)	8 974	36 254	(57 983)	27 870
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	**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	**2 297**	2 594	2 264	2 295	2 340	2 496	2 975	3 119	3 069
Distributions sur les parts échangeables	**77 178**	76 519	76 189	76 189	76 189	75 529	75 199	75 199	75 199
Frais de location internes	**2 657**	2 819	2 616	2 458	2 163	2 410	2 695	2 154	2 579
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	**2**	1	1 939	3	1	1	(1 057)	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	**192 904 $**	196 020 $	189 922 $	201 416 $	191 567 $	190 939 $	188 220 $	186 647 $	184 714 $
FPAE par part – après dilution	**0,267 $**	0,271 $	0,262 $	0,278 $	0,265 $	0,264 $	0,260 $	0,258 $	0,255 $
Ratio de distribution des FPAE – après dilution[i)]	**73,2 %**	71,4 %	73,4 %	69,2 %	72,7 %	72,3 %	73,1 %	73,7 %	74,4 %
Distribution déclarée par part	**0,195 $**	0,193 $	0,193 $	0,193 $	0,193 $	0,191 $	0,190 $	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	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539

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)	**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	Deuxième trimestre de 2024
Fonds provenant des activités d'exploitation	**192 904 $**	196 020 $	189 922 $	201 416 $	191 567 $	190 939 $	188 220 $	186 647 $	184 714 $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :									
Frais de location internes	**(2 657)**	(2 819)	(2 616)	(2 458)	(2 163)	(2 410)	(2 695)	(2 154)	(2 579)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**1 375**	1 104	1 135	411	570	367	675	346	1 434
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**(1 331)**	(3 773)	(3 021)	(1 343)	(1 535)	(1 366)	(1 736)	(620)	(658)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	**(15 444)**	(5 418)	(27 341)	(41 688)	(12 171)	(429)	(61 315)	(11 890)	(2 606)
Frais directs de location	**(1 647)**	(1 345)	(2 217)	(2 879)	(2 316)	(1 459)	(1 738)	(2 890)	(2 024)
Améliorations locatives	**(15 973)**	(3 914)	(10 183)	(13 582)	(5 487)	(3 327)	(10 107)	(2 295)	(1 369)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**(273)**	(941)	(208)	(823)	(1 520)	(2 050)	(1 978)	(1 268)	(312)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	**156 954 $**	178 914 $	145 471 $	139 054 $	166 945 $	180 265 $	109 326 $	165 876 $	176 600 $
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	**0,217 $**	0,247 $	0,201 $	0,192 $	0,231 $	0,249 $	0,151 $	0,229 $	0,244 $
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution[i]	**89,9 %**	78,2 %	95,8 %	100,2 %	83,5 %	76,6 %	125,8 %	82,9 %	77,9 %
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	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539

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.

	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	Deuxième trimestre de 2024
Total des actifs, selon une base proportionnelle	**18 890 236 $**	18 654 559 $	18 802 407 $	18 845 090 $	18 518 958 $	18 069 141 $	18 219 439 $	18 042 431 $	18 243 332 $
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	**91 188 $**	90 525 $	92 344 $	93 318 $	89 251 $	88 815 $	87 597 $	89 641 $	83 587 $

États financiers

Table des matières

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Bilans consolidés résumés

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Note	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Actifs			
Immeubles de placement	6	**16 011 000 $**	15 758 000 $
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	**989 907**	961 678
Actifs immobiliers financiers	8	**203 082**	202 079
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		**2 095**	2 095
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	**411 824**	645 432
Placement dans des titres immobiliers		**116 320**	157 888
Immobilisations incorporelles		**11 464**	11 964
Créances et autres actifs	10	**155 483**	102 830
Actifs détenus en vue de la vente	6	**13 175**	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**45 742**	71 180
Total des actifs		**17 960 092 $**	17 913 146 $
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	11	**6 719 101 $**	6 804 960 $
Facilité de crédit	12	**67 930**	—
Parts échangeables	13	**6 467 151**	5 861 598
Fournisseurs et autres passifs	14	**514 020**	661 779
Total des passifs		**13 768 202**	13 328 337
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	13	**4 191 890**	4 584 809
Total des capitaux propres		**4 191 890**	4 584 809
Total des passifs et des capitaux propres		**17 960 092 $**	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) (en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les **30 juin 2026**	 30 juin 2025	Semestres clos les **30 juin 2026**	 30 juin 2025
Produits locatifs nets					
Produits locatifs	15	**361 331 $**	350 779 $	**722 523 $**	697 691 $
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16	**(105 300)**	(99 223)	**(210 395)**	(200 286)
		256 031	251 556	**512 128**	497 405
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts		**8 891**	9 028	**19 900**	20 689
Revenu de placement		**2 125**	5 315	**4 251**	10 630
Produits de commissions		**1 303**	738	**2 470**	3 208
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	**(151 012)**	(148 957)	**(301 075)**	(295 146)
Charges générales et administratives		**(16 768)**	(14 976)	**(32 826)**	(29 713)
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	**(8 539)**	5 720	**(11 304)**	21 875
Amortissement des immobilisations incorporelles		**(250)**	(250)	**(500)**	(500)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		**(1 447)**	(875)	**(1 743)**	(893)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	13	**(387 870)**	(364 124)	**(605 553)**	(601 596)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	**123 535**	93 486	**202 538**	123 444
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		**7 912**	9 093	**(41 568)**	119
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	18	**(10 290)**	—	**(10 290)**	—
Perte avant impôt sur le résultat		**(176 379)**	(154 246)	**(263 572)**	(250 478)
Charge d'impôt sur le résultat		**(2)**	(1)	**(3)**	(2)
Perte nette		**(176 381) $**	(154 247) $	**(263 575) $**	(250 480) $
Perte nette		**(176 381) $**	(154 247) $	**(263 575) $**	(250 480) $
Autres éléments du résultat global					
Perte latente (profit latent) sur les instruments de couverture désignés	18	**(447)**	855	**(76)**	(1 195)
Autres éléments du résultat global		**(447)**	855	**(76)**	(1 195)
Résultat global		**(176 828) $**	(153 392) $	**(263 651) $**	(251 675) $

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

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

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	**Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix**				
	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 $
Perte nette	—	(263 575)	—	—	(263 575)
Autres éléments du résultat global	—	—	(76)	—	(76)
Distributions	—	—	—	(127 383)	(127 383)
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	2 058	—	—	—	2 058
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(3 943)	—	—	—	(3 943)
Capitaux propres au 30 juin 2026	**3 656 808 $**	**2 835 360 $**	**2 498 $**	**(2 302 776) $**	**4 191 890 $**

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				
	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	—	(250 480)	—	—	(250 480)
Autres éléments du résultat global	—	—	(1 195)	—	(1 195)
Distributions	—	—	—	(125 737)	(125 737)
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	1 743	—	—	—	1 743
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(3 731)	—	—	—	(3 731)
Capitaux propres au 30 juin 2025	3 658 788 $	2 909 643 $	2 392 $	(2 049 103) $	4 521 720 $

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

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

(non audité) (en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les **30 juin 2026**	 30 juin 2025	Semestres clos les **30 juin 2026**	 30 juin 2025
Activités d'exploitation					
Perte nette		**(176 381) $**	(154 247) $	**(263 575) $**	(250 480) $
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	**151 012**	148 957	**301 075**	295 146
Intérêts payés		**(52 212)**	(58 845)	**(147 211)**	(142 179)
Produits d'intérêts		**(8 891)**	(9 028)	**(19 900)**	(20 689)
Intérêts reçus		**8 179**	8 355	**16 285**	37 309
Quote-part de la perte (du bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		**8 539**	(5 720)	**11 304**	(21 875)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		**2 777**	2 244	**5 272**	9 374
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	6	**(17 620)**	(7 803)	**(22 879)**	(12 589)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		**(189)**	(158)	**(2 332)**	(2 213)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	19a)	**271 383**	264 861	**462 840**	483 785
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	19b)	**(27 676)**	(28 579)	**(55 906)**	(76 191)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		**158 921**	160 037	**284 973**	299 398
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement	5	**(7 839)**	(327 433)	**(36 338)**	(361 130)
Entrées au titre des immeubles de placement	6	**(33 096)**	(28 305)	**(55 222)**	(59 712)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	8	**(35)**	(5)	**(307)**	(53)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		**(6 433)**	(8 768)	**(7 359)**	(30 637)
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		**(80 270)**	(83 393)	**(158 098)**	(179 958)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		**72 971**	2 409	**90 859**	147 906
Produit des sorties	5	**6 800**	76 275	**6 800**	112 230
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		**(47 902)**	(369 220)	**(159 665)**	(343 451)
Activités de financement					
Produit net de l'émission de débentures		**—**	—	**—**	298 521
Remboursements de débentures		**—**	—	**—**	(350 000)
Remboursements nets sur les emprunts hypothécaires	11	**(70 267)**	(6 928)	**(87 833)**	(14 145)
Prélèvements nets sur les emprunts à la construction		**—**	46	**—**	76
Prélèvements nets sur la facilité de crédit	12	**40 000**	200 000	**70 000**	200 000
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit		**(1 861)**	(562)	**(1 861)**	(562)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		**—**	—	**—**	1 229
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts		**(3 943)**	(18)	**(3 943)**	(3 731)
Distributions versées sur les parts de fiducie		**(63 965)**	(63 051)	**(127 109)**	(125 363)
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement		**(100 036)**	129 487	**(150 746)**	6 025
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		**10 983**	(79 696)	**(25 438)**	(38 028)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		**34 759**	105 056	**71 180**	63 388
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		**45 742 $**	25 360 $	**45 742 $**	25 360 $

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 juin 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 22 juillet 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.

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 étant 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 deuxième semestre de 2026.

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 du semestre clos le 30 juin 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
Total des acquisitions d'immeubles de placement				**35 100 $**	**36 338 $**	**36 338 $**

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du semestre clos le 30 juin 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
Total des sorties d'immeubles de placement				**6 800 $**	**6 800 $**

Note 6. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	**Immeubles à revenu**	**Biens en cours d'aménagement**	**Semestre clos le 30 juin 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 1 238 $ (5 616 $ en 2025)	5	**36 338**	**—**	**36 338**	401 636
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement[i), ii)]		**96**	**27 462**	**27 558**	79 925
Améliorations des bâtiments		**1 201**	**—**	**1 201**	8 000
Intérêts inscrits à l'actif[iii)]	17	**—**	**1 524**	**1 524**	4 146
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		**20 862**	**—**	**20 862**	81 629
Frais directs de location		**2 992**	**—**	**2 992**	8 871
Allocations pour améliorations locatives		**19 887**	**—**	**19 887**	32 579
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		**(2 479)**	**—**	**(2 479)**	(2 483)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		**(13 175)**	**—**	**(13 175)**	(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		**12 243**	**(12 243)**	**—**	—
Sorties		**(3 738)**	**(3 062)**	**(6 800)**	(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)]		**207 773**	**(5 235)**	**202 538**	144 582
Solde à la clôture de la période		**15 812 000 $**	**199 000 $**	**16 011 000 $**	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 2 589 $ 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 4,28 % (4,25 % au 31 décembre 2025).
iv) Les variations latentes de la juste valeur des immeubles à revenu et des immeubles en cours d'aménagement correspondaient respectivement à un profit de 203 858 $ et une perte de 4 933 $ pour les immeubles détenus au 30 juin 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 30 juin 2026, la Fiducie a classé un actif de commerce de détail, dont la juste valeur s'élevait à 13 175 $ selon la quote-part de la Fiducie, en tant qu'actif détenu en vue de la vente (77 060 $ au 31 décembre 2025). La Fiducie a cédé sa quote-part dans cet actif après la clôture du trimestre.

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 juin 2026		Au 31 décembre 2025	
Total des immeubles à revenu	**Fourchette**	**Moyenne pondérée**	Fourchette	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	**5,25 % - 10,50 %**	**7,09 %**	5,25 % - 10,50 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	**4,50 % - 9,75 %**	**6,32 %**	4,50 % - 9,95 %	6,33 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	**5,25 % - 10,50 %**	**7,22 %**	5,25 % - 10,50 %	7,26 %
Taux de capitalisation final	**4,50 % - 9,75 %**	**6,47 %**	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 %**	**5,97 %**	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 :

	Semestre clos le 30 juin 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
	41	**1 578 000 $**	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) %	5,57 %	17 035 000 $	1 224 000 $	6,34 %	16 717 000 $	906 000 $
(0,50) %	5,82 %	16 592 000	781 000	6,59 %	16 408 000	597 000
(0,25) %	6,07 %	16 186 000	375 000	6,84 %	16 106 000	295 000
— %	6,32 %	15 811 000	—	7,09 %	15 811 000	—
0,25 %	6,57 %	15 465 000	(346 000)	7,34 %	15 524 000	(287 000)
0,50 %	6,82 %	15 145 000	(666 000)	7,59 %	15 242 000	(569 000)
0,75 %	7,07 %	14 847 000	(964 000)	7,84 %	14 968 000	(843 000)

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 juin 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		**989 907 $**		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	**Semestre clos le 30 juin 2026**	Exercice clos le 31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période		**202 079 $**	199 374 $
Entrées		**307**	152
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur		**696**	2 553
Solde à la clôture de la période		**203 082 $**	202 079 $

Au 30 juin 2026, le taux d'actualisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient respectivement à 6,82 % et à 6,22 % (respectivement 6,82 % et 6,22 % au 31 décembre 2025).

Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Prêts hypothécaires classés au coût amorti[i)]		**226 169 $**	296 491 $
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	18	**32 288**	45 175
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti[i)]	22	**153 367**	303 766
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		**411 824 $**	645 432 $
Classés comme :			
Devant être recouvrés dans plus de douze mois		**70 632 $**	63 220 $
Devant être recouvrés dans moins de douze mois		**341 192**	582 212
		411 824 $	645 432 $

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 379 600 $ (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 juin 2026		31 décembre 2025	
	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	**Taux d'intérêt moyen pondéré**	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré
Prêts hypothécaires	**0,8**	**7,64 %**	1,0	7,70 %

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 153 367 $ ont été émis à l'intention de GWL au cours du semestre clos le 30 juin 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**	**Total**
Remboursements de capital				
Prêts hypothécaires	164 499 $	53 543 $	37 850 $	**255 892 $**
Billets à recevoir de GWL	—	153 367	—	**153 367**
Total des remboursements de capital	**164 499**	**206 910**	**37 850**	**409 259**
Intérêts courus	2 565	—	—	**2 565**
Total des remboursements	**167 064 $**	**206 910 $**	**37 850 $**	**411 824 $**

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 juin 2026, la Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 253 566 $ (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.

Note 10. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 juin 2026	Au 31 décembre 2025
Montant à recevoir au titre des loyers[i], déduction faite d'une perte de crédit attendue de 7 634 $ (8 564 $ en 2025)		**5 711 $**	3 932 $
Produit des recouvrements à recevoir		**13 170**	13 381
Autres débiteurs		**16 752**	15 920
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	22	**1 980**	1 980
Montant à recevoir de parties liées[ii]	22	**26 399**	23 487
Trésorerie soumise à des restrictions		**204**	211
Impôts fonciers payés d'avance		**51 378**	8 087
Frais d'assurance payés d'avance		**3 794**	192
Autres actifs		**19 494**	22 175
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 3 860 $ (3 389 $ en 2025)		**18**	180
Actif d'impôt différé		**1 923**	1 923
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		**9 561**	7 043
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	**5 099**	4 319
Créances et autres actifs		**155 483 $**	102 830 $
Classés comme :			
Devant être recouvrés dans plus de douze mois		**17 956 $**	17 814 $
Devant être recouvrés dans moins de douze mois		**137 527**	85 016
		155 483 $	102 830 $

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 1 702 $ de Loblaw (1 321 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
ii) Comprend un montant de 25 388 $ à recevoir de Loblaw, un montant de 960 $ 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 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Débentures non garanties de premier rang	**5 634 109 $**	5 632 395 $
Emprunts hypothécaires	**1 079 686**	1 167 259
Emprunts à la construction	**5 306**	5 306
Dette à long terme	**6 719 101 $**	6 804 960 $
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	**5 721 954 $**	6 298 343 $
Devant être réglés dans moins de douze mois	**997 147**	506 617
	6 719 101 $	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 juin 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
Total du solde de capital				**5 650 000**	5 650 000
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 30 591 $ (28 877 $ en 2025)				**(15 891)**	(17 605)
Débentures non garanties de premier rang				**5 634 109 $**	5 632 395 $

Au 30 juin 2026, les débentures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,31 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,3 ans (respectivement 4,31 % et 5,8 ans au 31 décembre 2025).

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Montant du capital des emprunts hypothécaires	**1 082 106 $**	1 169 939 $
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 7 349 $ (7 228 $ en 2025)	**71**	(50)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 458 $ (1 319 $ en 2025)	**(2 491)**	(2 630)
Emprunts hypothécaires	**1 079 686 $**	1 167 259 $

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

Emprunts à la construction

Au 30 juin 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 0,2 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 juin 2026, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 417 996 $, dont une tranche de 412 471 $ 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 dont la limite s'élève à 147,8 M$ 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.

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 $	2 600 000 $	**5 650 000 $**
Emprunts hypothécaires	67 418	95 109	49 819	40 205	133 498	696 057	**1 082 106**
Emprunts à la construction	5 306	—	—	—	—	—	**5 306**
Total	**422 724 $**	**595 109 $**	**799 819 $**	**790 205 $**	**833 498 $**	**3 296 057 $**	**6 737 412 $**

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 juin 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	—	—	—	**—**	800 076
Remboursements	—	(87 833)	—	**(87 833)**	(680 219)
Frais de placement de titres d'emprunt	—	—	—	**—**	(4 030)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	—	(87 833)	—	**(87 833)**	115 827
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	—	121	—	**121**	455
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 714	139	—	**1 853**	3 738
Total des activités sans effet sur la trésorerie	1 714	260	—	**1 974**	4 193
Solde à la clôture de la période	**5 634 109 $**	**1 079 686 $**	**5 306 $**	**6 719 101 $**	6 804 960 $

Note 12. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 2 000 000 $	**70 000 $**	— $
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 13 296 $ (12 788 $ en 2025)[i]	**(3 307)**	—
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	**1 237**	—
Facilité de crédit	**67 930 $**	— $
Classée comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	**67 930 $**	— $

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 juin 2026, la Fiducie avait des emprunts libellés en dollars américains totalisant 50 167 $, un montant équivalent à 70 000 $ 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 juin 2026, la facilité de crédit a été réévaluée à 71 237 $ 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 juin 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 juin 2026**	31 décembre 2025
Solde à l'ouverture de la période	**— $**	— $
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 2 000 000 $	**70 000**	—
Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	**(1 861)**	(562)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	**68 139**	(562)
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	**1 237**	—
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	**508**	854
Reclassement depuis les autres actifs	**(1 954)**	(292)
Total des activités sans effet sur la trésorerie	**(209)**	562
Solde à la clôture de la période	**67 930 $**	— $

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

	Note	**Au 30 juin 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		**252 420**	**—**	424 398	1 933
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		**—**	**2 058**	—	1 786
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts		**(252 420)**	**(3 943)**	(324 098)	(4 482)
Parts à la clôture de la période		**328 024 272**	**3 656 808 $**	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		**—**	**605 553**	—	577 848
Parts échangeables à la clôture de la période		**395 786 525**	**6 467 151 $**	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 du semestre clos le 30 juin 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 du semestre clos le 30 juin 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,388 $ par part, soit un montant total de 281 080 $ (0,384 $ par part, soit 277 455 $ au 30 juin 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 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Dettes fournisseurs		**9 733 $**	12 621 $
Charges à payer et provisions[i)]		**78 003**	73 281
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		**144**	137
Dépenses d'investissement à payer[ii)]		**77 139**	84 305
Charges d'intérêts à payer		**70 603**	71 394
Montant à verser à une partie liée[iii)]	22	**179 933**	330 821
Rémunération fondée sur des parts		**20 306**	19 806
Distributions à payer[iv)]		**21 777**	21 503
Obligations locatives		**916**	992
Dépôts de locataires		**21 301**	20 104
Produits différés		**22 495**	25 054
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	**1 380**	1 761
Passif financier dérivé	18	**10 290 $**	— $
Fournisseurs et autres passifs		**514 020 $**	661 779 $
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		**4 042 $**	6 477 $
Devant être réglés dans moins de douze mois		**509 978**	655 302
		514 020 $	661 779 $

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 685 $ (3 963 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 40 092 $ (40 483 $ au 31 décembre 2025) (note 22).
iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 179 095 $ à payer à GWL (329 162 $ au 31 décembre 2025), un montant de 251 $ 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 587 $ 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).

Note 15. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

	Trimestre clos le			Semestre clos le		
(en milliers de dollars)	**Parties liées[i)]**	**Indépendants**	**30 juin 2026**	**Parties liées[i)]**	**Indépendants**	**30 juin 2026**
Loyers de base	**140 844 $**	**100 029 $**	**240 873 $**	**280 588 $**	**199 868 $**	**480 456 $**
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	**42 086**	**29 638**	**71 724**	**83 649**	**58 922**	**142 571**
Recouvrement de charges d'exploitation	**25 433**	**20 632**	**46 065**	**51 804**	**42 143**	**93 947**
Paiements pour cession de bail et autres produits	**645**	**2 024**	**2 669**	**1 763**	**3 786**	**5 549**
Produits locatifs	**209 008 $**	**152 323 $**	**361 331 $**	**417 804 $**	**304 719 $**	**722 523 $**

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

	Trimestre clos le			Semestre clos le		
(en milliers de dollars)	Parties liées[i)]	Indépendants	30 juin 2025	Parties liées[i)]	Indépendants	30 juin 2025
Loyers de base	138 772 $	98 149 $	236 921 $	273 671 $	196 168 $	469 839 $
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	41 116	28 929	70 045	80 772	54 895	135 667
Recouvrement de charges d'exploitation	22 728	19 821	42 549	48 560	41 200	89 760
Paiements pour cession de bail et autres produits	—	1 264	1 264	—	2 425	2 425
Produits locatifs	202 616 $	148 163 $	350 779 $	403 003 $	294 688 $	697 691 $

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		Semestres clos les	
(en milliers de dollars)	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Impôts fonciers et frais d'assurance	**74 991 $**	71 364 $	**148 798 $**	140 138 $
Charges d'exploitation recouvrables	**29 059**	26 500	**59 959**	57 335
Charges d'exploitation non recouvrables	**1 250**	1 359	**1 638**	2 813
Charges d'exploitation liées aux immeubles	**105 300 $**	99 223 $	**210 395 $**	200 286 $

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises de pertes de crédit attendues nettes de 649 $ pour le semestre clos le 30 juin 2026 (pertes de crédit attendues nettes de 102 $ pour la période correspondante close le 30 juin 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.

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les **30 juin 2026**	Trimestres clos les 30 juin 2025	Semestres clos les **30 juin 2026**	Semestres clos les 30 juin 2025
Intérêts sur les débentures non garanties de premier rang		**60 739 $**	56 714 $	**120 921 $**	112 616 $
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		**11 507**	13 202	**23 403**	26 688
Intérêts sur la facilité de crédit		**1 171**	2 649	**2 079**	3 823
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		**8**	10	**17**	20
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	11	**47**	128	**121**	263
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	11, 12	**1 217**	1 111	**2 361**	2 173
Distributions sur les parts échangeables[i)]	22	**77 178**	76 189	**153 697**	151 718
		151 867	150 003	**302 599**	297 301
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif[ii)]	6	**(855)**	(1 046)	**(1 524)**	(2 155)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		**151 012 $**	148 957 $	**301 075 $**	295 146 $

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 4,29 % et de 4,28 %, respectivement, pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026 (4,23 % et 4,23 %, respectivement, au 30 juin 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 juin 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	**— $**	**— $**	**32 288 $**	**32 288 $**	— $	— $	45 175 $	45 175 $
Actifs immobiliers financiers		**—**	**—**	**203 082**	**203 082**	—	—	202 079	202 079
Placement dans des titres immobiliers		**—**	**116 320**	**—**	**116 320**	—	157 888	—	157 888
Dérivés désignés à des fins de couverture	10	**—**	**5 099**	**—**	**5 099**	—	4 319	—	4 319
Coût amorti :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	**—**	**—**	**379 600**	**379 600**	—	—	600 700	600 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie		**—**	**45 742**	**—**	**45 742**	—	71 180	—	71 180
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Parts échangeables	13	**—**	**6 467 151**	**—**	**6 467 151**	—	5 861 598	—	5 861 598
Rémunération fondée sur des parts	14	**—**	**20 306**	**—**	**20 306**	—	19 806	—	19 806
Dérivés désignés à des fins de couverture	14	**—**	**1 380**	**—**	**1 380**	—	1 761	—	1 761
Passif financier dérivé	14	**—**	**10 290**	**—**	**10 290**	—	—	—	—
Coût amorti :									
Dette à long terme	11	**—**	**—**	**6 920 583**	**6 920 583**	—	—	7 020 044	7 020 044

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

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie (note 12). Au 30 juin 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 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	10	**Entre septembre 2026 – juin 2030**	**61 759 $**	**3 862 $**	4 319 $
Swap de devises	10	**Juillet 2026**	**70 000**	**1 237**	—
Total des actifs dérivés			**131 759 $**	**5 099 $**	4 319 $
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	14	**1er mars 2030**	**73 118 $**	**1 380 $**	1 761 $
Total des passifs dérivés			**73 118 $**	**1 380 $**	1 761 $

Pour le semestre clos le 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 76 $ (une perte latente liée à la juste valeur de 1 195 $ au 30 juin 2025).

Passif financier dérivé

Au 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé un passif financier dérivé représentant la valeur de son obligation contractuelle d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie dans le cadre de l'acquisition de certains actifs de First Capital (note 4). Le passif financier dérivé est évalué à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix de clôture des parts de la Fiducie au 15 avril 2026, soit immédiatement avant l'annonce de la transaction, et le prix de clôture des parts de la Fiducie au 30 juin 2026.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026, la Fiducie a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 10 290 $ relativement au passif financier dérivé. Au 30 juin 2026, la juste valeur du passif financier dérivé s'établissait à 10 290 $.

Note 19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

		Trimestres clos les		Semestres clos les	
(en milliers de dollars)	Note	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	6	**1 375 $**	570 $	**2 479 $**	937 $
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives		**1 598**	1 621	**3 245**	3 422
Amortissement des immobilisations incorporelles		**250**	250	**500**	500
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		**1 447**	875	**1 743**	893
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	13	**387 870**	364 124	**605 553**	601 596
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	**(123 535)**	(93 486)	**(202 538)**	(123 444)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		**(7 912)**	(9 093)	**41 568**	(119)
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	18	**10 290**	—	**10 290**	—
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		**271 383 $**	264 861 $	**462 840 $**	483 785 $

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

		Trimestres clos les		Semestres clos les	
(en milliers de dollars)	Note	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Variation nette des créances et autres actifs	10	**(38 733) $**	(11 841) $	**(53 827) $**	(41 738) $
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	14	**11 057**	(16 738)	**(2 079)**	(34 453)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		**(27 676) $**	(28 579) $	**(55 906) $**	(76 191) $

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 semestres clos les 30 juin 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)]**	**Semestre clos le 30 juin 2026**
Loyers de base	**378 917 $**	**123 205 $**	**24 858 $**	**(46 524) $**	**480 456 $**
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	**113 794**	**33 544**	**4 333**	**(9 100)**	**142 571**
Recouvrement de charges d'exploitation	**79 453**	**15 490**	**4 594**	**(5 590)**	**93 947**
Paiements pour cession de bail et autres produits	**5 200**	**265**	**1 506**	**(1 422)**	**5 549**
Produits locatifs	**577 364**	**172 504**	**35 291**	**(62 636)**	**722 523**
Impôts fonciers et frais d'assurance	**(119 758)**	**(33 798)**	**(6 115)**	**10 873**	**(148 798)**
Charges d'exploitation recouvrables	**(53 000)**	**(7 336)**	**(6 618)**	**6 995**	**(59 959)**
Charges d'exploitation non recouvrables	**(2 494)**	**(541)**	**(279)**	**1 676**	**(1 638)**
Charges d'exploitation liées aux immeubles	**(175 252)**	**(41 675)**	**(13 012)**	**19 544**	**(210 395)**
Produits locatifs nets	**402 112 $**	**130 829 $**	**22 279 $**	**(43 092) $**	**512 128 $**

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)]	Semestre clos le 30 juin 2025
Loyers de base	372 276 $	110 236 $	26 135 $	(38 808) $	469 839 $
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	109 176	29 439	4 505	(7 453)	135 667
Recouvrement de charges d'exploitation	72 452	13 887	6 711	(3 290)	89 760
Paiements pour cession de bail et autres produits	1 923	304	1 277	(1 079)	2 425
Produits locatifs	555 827	153 866	38 628	(50 630)	697 691
Impôts fonciers et frais d'assurance	(114 239)	(30 010)	(4 862)	8 973	(140 138)
Charges d'exploitation recouvrables	(48 353)	(6 374)	(7 987)	5 379	(57 335)
Charges d'exploitation non recouvrables	(1 744)	(915)	(1 246)	1 092	(2 813)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(164 336)	(37 299)	(14 095)	15 444	(200 286)
Produits locatifs nets	391 491 $	116 567 $	24 533 $	(35 186) $	497 405 $

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 juin 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 juin 2026**
Immeubles à revenu	**11 806 000 $**	**4 631 000 $**	**860 000 $**	**(1 485 000) $**	**15 812 000 $**
Biens en cours d'aménagement	**194 000**	**495 000**	**67 000**	**(557 000)**	**199 000**
Immeubles de placement	**12 000 000 $**	**5 126 000 $**	**927 000 $**	**(2 042 000) $**	**16 011 000 $**

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 juin 2026, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 27 604 $ (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 420 998 $ au 30 juin 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 »), 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.

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 645 000 $, dont une tranche de 506 000 $ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 juin 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 juin 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 juin 2026, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation (52,6 % au 31 décembre 2025). Par conséquent, Propriétés de Choix est une partie liée de Loblaw en raison du contrôle commun.

Transactions et ententes avec GWL

Convention de services
Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 5 140 $ (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 du semestre clos le 30 juin 2026, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 77 178 $ et 153 697 $, respectivement (76 189 $ et 151 718 $, respectivement, au 30 juin 2025).

Au 30 juin 2026, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 179 095 $ (329 162 $ au 31 décembre 2025). Le montant à payer à GWL comprenait des distributions différées de 153 367 $ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2027 (303 766 $ au 31 décembre 2025).

Billets à recevoir
Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2026, des billets totalisant 153 367 $ 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 879 $ et 19 674 $, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 752 $ et 19 420 $ au 30 juin 2025, respectivement). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 293 $ était à payer à GWL au 30 juin 2026 (3 251 $ au 31 décembre 2025).

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

		Trimestres clos les		Semestres clos les	
(en milliers de dollars)	Note	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Produits locatifs	15	**— $**	801 $	**— $**	1 601 $
Charges liées à la convention de services		**(1 285)**	(1 247)	**(2 569)**	(2 494)
Distributions sur les parts échangeables	17	**(77 178) $**	(76 189) $	**(153 697) $**	(151 718) $

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

(en milliers de dollars)	Note	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Billets à recevoir	9	**153 367 $**	303 766 $
Autres débiteurs	10	**51**	114
Parts échangeables	13	**(6 467 151)**	(5 861 598)
Charges à payer	14	**(251)**	(1 093)
Distributions à payer sur les parts échangeables	14	**(179 095)**	(329 162)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	14	**(3 293)**	(3 251)
Montant à payer à GWL et à des filiales		**(6 496 372) $**	(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

Après la clôture 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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 1 763 $ pour cession de bail reçu de Loblaw (néant au 30 juin 2025).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 2 589 $ 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 semestre clos le 30 juin 2026 (3 215 $ au 30 juin 2025).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,8 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour le semestre clos le 30 juin 2026 (57,4 % au 30 juin 2025). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

		Trimestres clos les		**Semestres clos les**	
(en milliers de dollars)	Note	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Produits locatifs	15	**209 008 $**	201 434 $	**417 804 $**	400 487 $

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

(en milliers de dollars)	Note	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Montant à recevoir au titre des loyers	10	**1 702 $**	1 321 $
Autres débiteurs	10	**25 388**	23 373
Charges à payer	14	**(685)**	(3 963)
Allocations de construction à payer	14	**(40 092)**	(40 483)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	14	**(587)**	(278)
Montant à payer à Loblaw		**(14 274) $**	(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 du semestre clos le 30 juin 2026, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 2 127 $ et de 4 236 $, respectivement, sur les parts détenues par Wittington (néant et néant, respectivement, au 30 juin 2025). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 709 $ était à payer à Wittington au 30 juin 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		**Semestres clos les**	
(en milliers de dollars)	Note	**30 juin 2026**	30 juin 2025	**30 juin 2026**	30 juin 2025
Produits locatifs	15	**— $**	381 $	**— $**	915 $
Produits de commissions		**400 $**	134 $	**761 $**	245 $

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

(en milliers de dollars)	Note	**Au 30 juin 2026**	Au 31 décembre 2025
Autres débiteurs	10	**960 $**	— $
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		**2 231 $**	992 $

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 30 juin 2026, une tranche de 5 690 $ 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 jeudi 23 juillet 2026 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1-888-330-2454 ou le 1-240-789-2714, puis saisir le code d'accès 4788974. Le lien vers la webémission audio sera accessible à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs.

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.

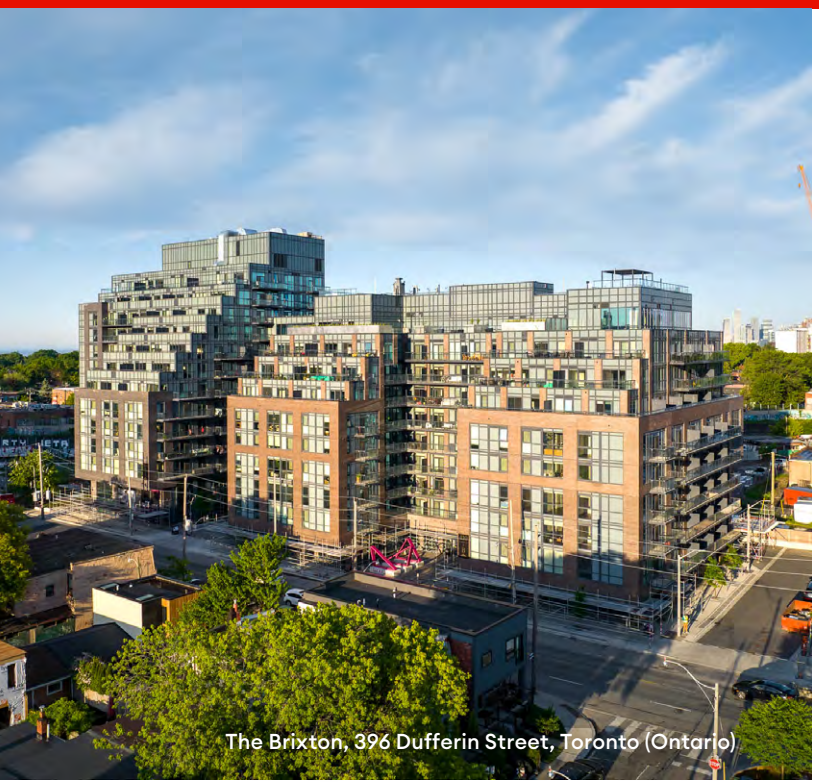
Voici quelques ressources pour en savoir plus sur les nombreuses autres mesures prises afin d'atteindre nos objectifs pour les locataires, les employés, les collectivités et les investisseurs :

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