



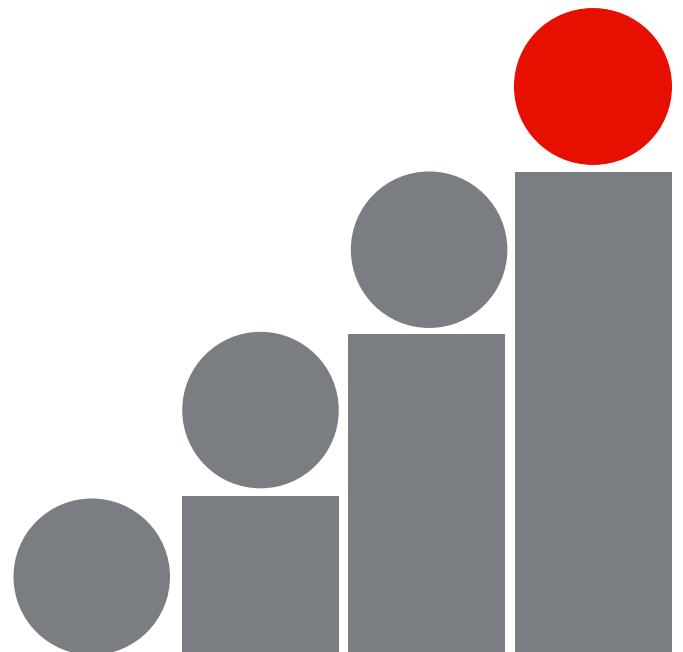
Immeuble West Block
Toronto (Ontario)

Créer une valeur durable

Notre mission

Propriétés de Choix est une importante fiducie de placement immobilier qui crée de la valeur durable en détenant, en exploitant et en développant des propriétés commerciales et résidentielles de grande qualité. Nous pensons que la valeur provient de la création d'espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et les collectivités se réunissent pour vivre, travailler et se connecter. Nous faisons tout notre possible pour comprendre les besoins de nos locataires et gérer nos propriétés selon les plus hauts standards.

Nous aspirons à développer des communautés saines et résilientes grâce à notre engagement envers la durabilité sociale, économique et environnementale. Tout ce que nous faisons se base sur un ensemble de valeurs communes guidées par nos piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.



Stabilité et croissance

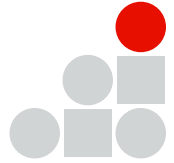
Notre stratégie commerciale

La combinaison de la stabilité et de la croissance est au cœur de notre engagement visant à créer une valeur à long terme pour nos parties prenantes et les collectivités dans lesquelles nous exerçons nos activités. Notre stratégie commerciale est axée sur l'appréciation de notre valeur liquidative, la génération d'une croissance stable de notre résultat d'exploitation net et la préservation du capital investi, et ce, dans une perspective à long terme.



Fondements de Propriétés de Choix

Les fondements de Propriétés de Choix sont la manifestation de notre cadre stratégique, qui vise à offrir stabilité et croissance à nos parties prenantes.



Notre stratégie d'entreprise est guidée par un ensemble de valeurs communes et un sens de la responsabilité sociale.



Valeurs ÊTRE

Nos actions sont fondées sur un engagement commun envers les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence entre nos collègues.



Lutte contre les changements climatiques

Nous nous engageons à faire notre part pour préserver les ressources de notre planète pour les générations actuelles et futures.



Promotion de l'équité sociale

Nous nous tenons responsables de faire progresser la diversité, l'équité et l'inclusion pour toutes les parties prenantes. Nous considérons les expériences, talents et perspectives variés comme une force.



Éthique et conformité

Nous adhérons à de rigoureuses pratiques de gouvernance conçues dans le but de maintenir des normes élevées de surveillance, de responsabilité, d'éthique et de conformité.

Rapport de gestion

3045, chemin Mavis
Mississauga (Ontario)



« Nous évaluons constamment nos actifs et maintenons un programme de recyclage du capital, ce qui nous permet d'avoir un portefeuille très performant et d'investir dans notre programme d'aménagement éprouvé. »

Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

1) Se reporter à la section 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 7 du présent rapport de gestion.

Table des matières

Profil d'entreprise

Notre mission	2
Stratégie d'affaires	3

Rapport de gestion

Notes aux lecteurs	6
Portefeuille de grande qualité	7
Excellence opérationnelle	14
Programme d'aménagement transformationnel	16
Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance	19
Gestion financière prudente	21

Analyse financière

Indicateurs de performance clés et principales informations financières	28
Bilan	29
Immeubles de placement	31
Situation de trésorerie et sources de financement	42
Résultats d'exploitation	50
Activités de location	53
Résultats d'exploitation – informations sectorielles	55
Résultats d'exploitation trimestriels	62
Transactions avec des parties liées	62
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	64
Risque d'entreprise et gestion des risques	64
Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)	64
Perspectives	65
Mesures financières non conformes aux PCGR	66



Notes aux lecteurs

Le présent rapport de gestion (le « rapport de gestion ») de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Fiducie pour le trimestre clos le 31 mars 2022 et les notes y afférentes (les « états financiers du premier trimestre de 2022 ») ainsi qu'avec les états financiers audités et le rapport de gestion de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. De plus, le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les énoncés prospectifs de la Fiducie présentés ci-après. Les états financiers du premier trimestre de 2022 de Propriétés de Choix ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière (les International Financial Reporting Standards ou « IFRS ») ou, encore, 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 IFRS, 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 IFRS 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 premier trimestre, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, 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, « Facteurs environnementaux, sociaux 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 de » et autres expressions semblables ainsi que de verbes conjugués au conditionnel ou au futur, 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 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 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 2021. Les points clés de ces risques et incertitudes peuvent comprendre :

- l'évolution de la conjoncture économique, y compris les fluctuations des taux d'intérêt et du taux d'inflation ainsi que des contraintes touchant la chaîne d'approvisionnement;
- la durée et l'incidence de la pandémie de COVID 19 sur les activités, l'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix, sur ses locataires, ainsi que sur les comportements des consommateurs et sur l'économie en général;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'exécuter avec efficacité et efficience ses processus de gestion des biens et de leur location;
- l'incapacité de Propriétés de Choix de réaliser des acquisitions et des sorties d'immeubles conformément à ses stratégies à court et à long terme;
- 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 d'espace physique par les locataires du secteur de détail;
- 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 vers informatique ou de toute autre faille de cybersécurité ou atteinte à la sécurité des données connue ou inconnue.

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

Les résultats financiers de Propriétés de Choix ont subi l'incidence des ajustements de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B de Choice Properties Limited Partnership (les « parts échangeables »), de la rémunération fondée sur des parts 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 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 2021. 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 du premier trimestre. 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 sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHR.UN ».

George Weston Limited (« GWL ») est le porteur de parts détenant le contrôle de la Fiducie et l'actionnaire détenant le contrôle de Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), principal locataire de la Fiducie.

Au 31 mars 2022, GWL détenait une participation véritable directe 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.sedar.com.

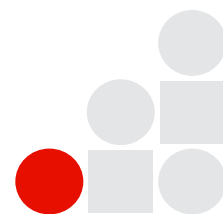
L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 28 avril 2022, à moins d'indication contraire.

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

301, avenue Moore
Toronto (Ontario)



Portefeuille de grande qualité



La plus importante fiducie de placement immobilier au Canada

Choice Properties est la plus importante fiducie de placement immobilier au Canada. Notre portefeuille se compose d'immeubles de commerce de détail loués principalement à des locataires détaillants de biens de première nécessité, puisque nous tirons parti de notre relation stratégique avec Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), l'un des plus importants détaillants au Canada. Nous détenons également un portefeuille d'immeubles industriels, à vocation mixte et résidentiels situés dans des marchés attrayants partout au Canada.

699
propriétés

64,0 M
pieds carrés de SLB

Immeubles
de commerce
de détail

77 %

Immeubles
industriels

15 %

Immeubles à
vocation mixte,
résidentiels
et autres

8 %

i) En pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾

Portefeuille d'immeubles de commerce de détail résilient

La fiabilité des flux de trésorerie repose en grande partie sur le volet « immeubles de commerce de détail » de notre portefeuille. Notre portefeuille se compose d'immeubles de commerce de détail loués principalement à des épiceries, des pharmacies et d'autres locataires détaillants de biens de première nécessité, ce qui nous procure une stabilité grâce à notre relation stratégique et à des contrats de location à long terme avec Loblaw, l'un des plus importants détaillants au Canada. Cette relation nous procure un accès à de futures locations et aux occasions connexes auprès de Loblaw, de Shoppers Drug Mart/Pharmaprix et des autres membres du groupe de sociétés Loblaw.



1460, rue East Hastings
Vancouver (Colombie-Britannique)

Catégorie d'immeubles de commerce de détail	% du REN du volet « immeubles de commerce de détail »	Locataires
Épiceries et pharmacies	70 %	
Détaillants spécialisés	6 %	
Détaillants à bas prix	5 %	
Services essentiels aux particuliers	5 %	
Mise en forme et autres services aux particuliers	4 %	
Restaurants et cafés	4 %	
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	4 %	
Autres	2 %	
Total	100 %	

Calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾ pour le trimestre clos le 31 mars 2022.

Portefeuille d'immeubles industriels en croissance

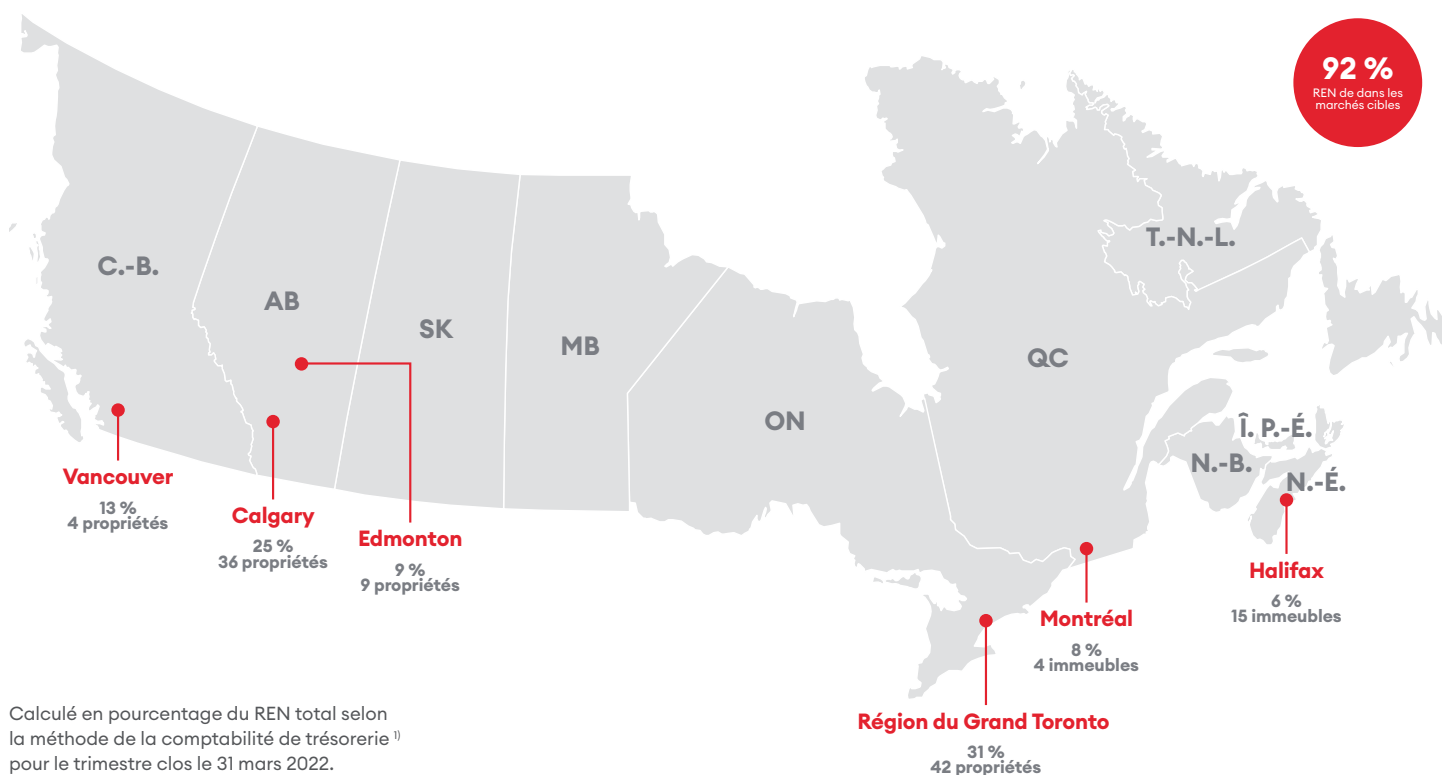
Le portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix est axé sur d'importantes installations de distribution construites à cette fin pour Loblaw et sur des actifs industriels génériques de grande qualité dont la taille et la configuration leur permettent de s'adapter facilement aux différents 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 propriétés industrielles sont situées dans des marchés de distribution cibles partout au Canada où la demande est la plus élevée et où nous pouvons constituer une masse critique afin de bénéficier d'efficiences au chapitre de la gestion et de répondre aux exigences touchant l'expansion ou la contraction du portefeuille de locataires.



Parc d'affaires Great Plains
Calgary (Alberta)

Constituer une masse critique dans des marchés de distribution cibles



Immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres

Nos immeubles résidentiels locatifs fournissent une diversification du revenu supplémentaire et apportent d'autres occasions d'investissement pour la croissance de nos actifs. Bon nombre de ces occasions d'aménagement d'immeubles résidentiels passent par la densification de nos sites de commerce de détail existants en y ajoutant des immeubles résidentiels. Nos immeubles résidentiels sont accessibles par transport en commun et sont bien situés dans les plus grandes villes canadiennes. Ils comprennent non seulement de nouveaux projets d'aménagement d'immeubles destinés à la location, mais aussi des projets d'aménagement dans des secteurs résidentiels à vocation mixte.

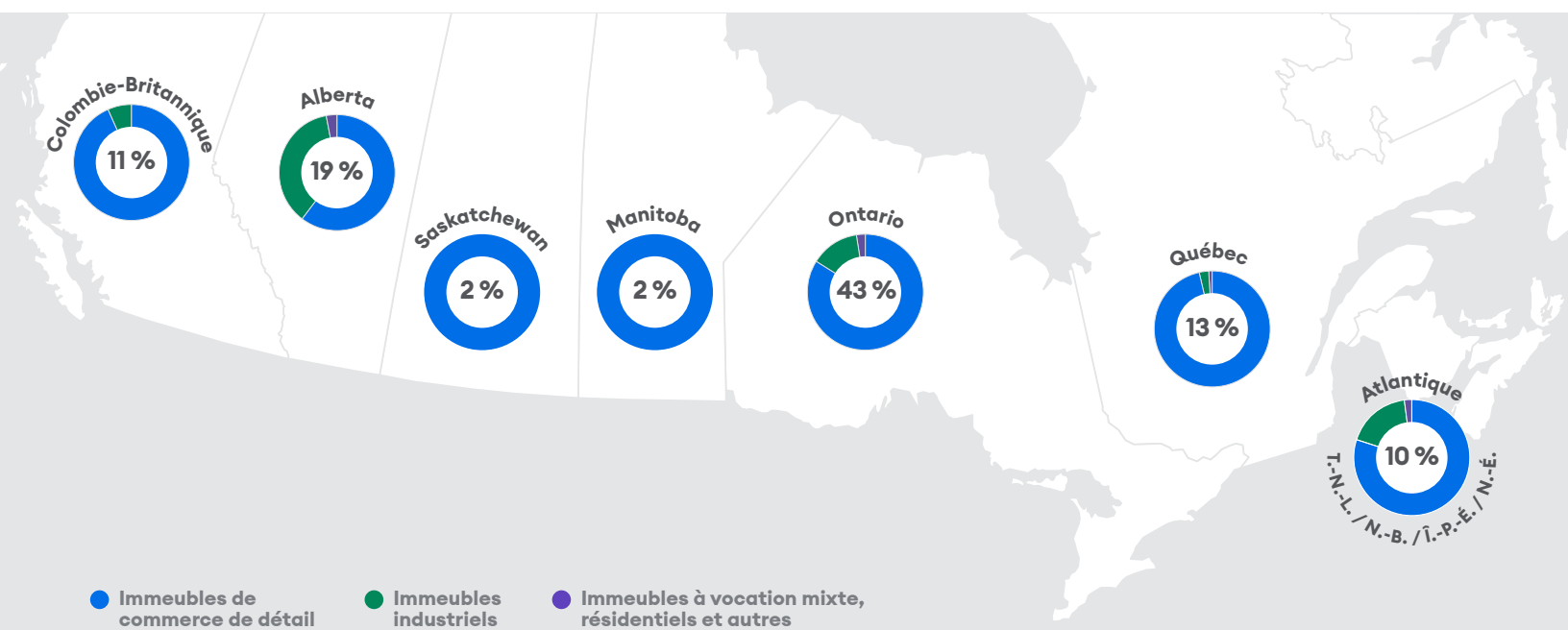
Le volet « immeubles à vocation mixte » de notre portefeuille comprend également des immeubles de bureaux qui sont loués principalement à des entités du groupe Weston.



Immeuble West Block
Toronto (Ontario)

Composition du portefeuille par catégories

Résultat d'exploitation net selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ^{1) i)}, en pourcentage



Colombie-Britannique		Alberta		Saskatchewan		Manitoba		Ontario		Québec		Atlantique	
Total	44	Total	126	Total	17	Total	14	Total	289	Total	109	Total	101
Commerce de détail	40	Commerce de détail	77	Commerce de détail	17	Commerce de détail	14	Commerce de détail	238	Commerce de détail	104	Commerce de détail	81
Industriels	4	Industriels	45	Industriels	0	Industriels	0	Industriels	43	Industriels	4	Industriels	18
Vocation mixte, résidentiels et autres	0	Vocation mixte, résidentiels et autres	4	Vocation mixte, résidentiels et autres	0	Vocation mixte, résidentiels et autres	0	Vocation mixte, résidentiels et autres	7	Vocation mixte, résidentiels et autres	1	Vocation mixte, résidentiels et autres	2



571
Immeubles de commerce de détail



114
Immeubles industriels



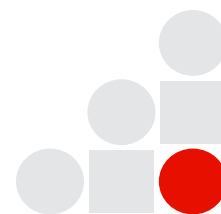
14
Immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres

i) Pour le trimestre clos le 31 mars 2022



2994, chemin Peddie
Milton (Ontario)

Excellence opérationnelle



Chez Propriétés de Choix, nous nous efforçons de comprendre les besoins et les valeurs de nos locataires afin de leur offrir le meilleur service qui soit. Nous gérons nos propriétés selon les normes les plus rigoureuses et créons des espaces qui favorisent la réussite et le bien-être de nos locataires et des collectivités qui les entourent. Pour maintenir une excellence opérationnelle, nous mettons l'accent sur l'efficacité des immeubles et la résilience climatique. Nous nous associons à nos locataires, nos sous traitants et nos fournisseurs pour surveiller et gérer de façon proactive notre consommation de ressources par le truchement de nos programmes environnementaux axés sur la réduction des émissions et des déchets.

L'excellence opérationnelle, jumelée à des pratiques de location proactives, donne lieu à un taux d'occupation élevé, à des résultats stables et à l'appréciation de la valeur de l'actif net à long terme.



Pioneer Park
Kitchener (Ontario)

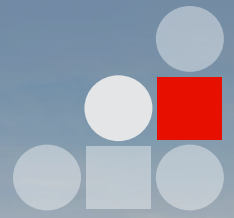
		Taux d'occupation	Pieds carrés de SLB
	Immeubles de commerce de détail	97,4 %	44,0 M
	Immeubles industriels	97,1 %	17,2 M
	Immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres ⁱ⁾	87,1 %	2,8 M
	Total	97,0 %	64,0 M

i) Aux fins de la présentation de l'information, les immeubles de bureaux sont compris dans la catégorie « immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres »; le taux d'occupation ne tient pas compte des immeubles résidentiels.



The Weston Centre
Toronto (Ontario)

Programme d'aménagement transformationnel



Centre industriel de
Propriétés de Choix

Surrey
(Colombie-
Britannique)



Activer notre potentiel

Les projets d'aménagement forment une composante clé du modèle économique de Propriétés de Choix et lui permettent de viser la croissance à long terme et la création de valeur. Nos immeubles à revenus présentent d'importantes occasions de densification et de réaménagement dans les plus grands marchés au Canada, ce qui nous permet d'ajouter à notre portefeuille des biens immobiliers de grande qualité à un coût raisonnable. Notre programme à long terme de projets potentiels d'aménagement d'immeubles à vocation mixte nous permet de transformer et de revitaliser certains quartiers pour en faire des collectivités autonomes et inclusives.

Propriétés de Choix dispose de capacités d'aménagement internes ainsi que de relations bien établies avec d'importants promoteurs immobiliers qui partagent son engagement de bâtir des collectivités viables et résilientes. De la conception des projets jusqu'à leur exploitation, nous prenons en compte l'impact environnemental et social de nos projets d'aménagement. Grâce à l'intégration des enjeux environnementaux dès le stade de la conception et à une approche de l'aménagement fondée sur la collectivité, nous aspirons à offrir un produit qui aura une influence positive sur toute la région pendant plusieurs générations.

Aménagement ciblé



Projets à vocation mixte

Transformer les collectivités

L'aménagement de projets à vocation mixte est un élément important de la stratégie de croissance à long terme de Propriétés de Choix. Ces projets nous permettent de transformer des quartiers en collectivités autonomes et inclusives. Ils offriront des espaces résidentiels et commerciaux attrayants à proximité des réseaux de transport en commun. Nos projets en sont à divers stades de la planification et du changement de zonage, et nous continuons de travailler à finaliser les regroupements de terrains aux fins de ces aménagements.

Projets d'aménagement verts

S'adapter aux tendances du marché

Les activités d'aménagement de Propriétés de Choix incluent des projets d'aménagement verts comptant des installations logistiques visant la nouvelle génération dans les principaux marchés de distribution au Canada. L'un des avantages de l'aménagement de projets verts est la possibilité de construire par phases, ce qui offre la souplesse nécessaire pour faire coïncider l'aménagement avec l'évolution du marché.

Projets de densification

Offrir une croissance stable

Nos projets de densification ciblent l'accroissement de la densité au sol de nos immeubles de commerce de détail existants. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter de nouveaux locataires et de diversifier encore davantage notre éventail de locataires de grande qualité. Notre programme de projets de densification nous assure une croissance stable.

Projets résidentiels

Diversifier notre portefeuille

L'aménagement d'immeubles résidentiels nous permet de diversifier davantage notre portefeuille. Ces projets d'aménagement visent principalement des immeubles destinés à la location et situés à proximité des principaux réseaux de transport en commun, des services locaux et de collectivités bien établies.

Aller de l'avant

Nous sommes impatients de finaliser les projets en cours d'aménagement qui renforceront notre portefeuille dans toutes nos catégories d'actifs.

18

projets en cours d'aménagement

Investissement total de

300 M\$²⁾

1 M

de pieds carrés

348

unités résidentielles



Centre industriel de Propriétés de Choix

Surrey (Colombie-Britannique)

Installation logistique visant la nouvelle génération en voie d'obtenir la certification LEED argent



Village de Mount Pleasant

Brampton (Ontario)

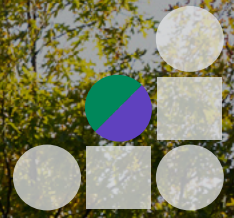
Projet résidentiel conçu pour offrir du chauffage par géothermie et des mécanismes intégrés de réduction des émissions de carbone



Element Ottawa (Ontario)

Immeuble destiné à la location dans le quartier bien établi de Westboro, à Ottawa

Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance



**« Bâtir un avenir durable
et équitable fait partie
intégrante de notre
mission de créer une
valeur durable. »**

Ana Radic
Vice-présidente exécutive,
Location et exploitation

Notre engagement envers les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») est fondé sur notre mission de créer une valeur durable en détenant, en exploitant et en développant des immeubles commerciaux et résidentiels de grande qualité.

Nous reconnaissons que notre responsabilité va au delà des espaces que nous détenons et touche de nombreuses parties prenantes. C'est pourquoi Propriétés de Choix aspire à aménager des collectivités viables et résilientes grâce à son engagement envers la durabilité sociale, économique et environnementale.

Pour de plus amples renseignements sur les pratiques et programmes touchant les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance de Propriétés de Choix, consultez notre rapport ESG à <https://www.choicereit.ca/fr/sustainability-fr/>.

Piliers stratégiques

Le programme ESG de Propriétés de Choix est fondé sur deux piliers qui nous permettent de créer une valeur durable et qui correspondent aux intérêts de nos parties prenantes, soit la lutte aux changements climatiques et la promotion de l'égalité sociale.

Lutte aux changements climatiques

L'objectif de Propriétés de Choix de créer une valeur durable est ancré dans le besoin de bâtir un avenir plus durable afin de prévenir les effets des changements climatiques sur nos collectivités et notre entreprise.

Propriété de Choix s'est engagée à établir des cibles ambitieuses fondées sur la science répondant aux normes de carboneutralité de l'initiative Science Based Targets (« SBTi »), ce qu'elle devrait faire en 2022. Nous nous sommes engagés à établir des cibles à l'échelle de notre chaîne de valeur, y compris pour nos propres émissions liées à l'exploitation et celles de nos locataires et de nos projets d'aménagement (émissions de portées 1, 2 et 3), et à établir un parcours vers la carboneutralité d'ici 2050. Cet engagement mise sur les progrès réalisés par Propriétés de Choix au cours des dernières années, depuis la publication de ses premières cibles de réduction d'émissions de carbone, en 2019.

Propriétés de Choix continue de prendre des mesures concrètes pour réduire au minimum son empreinte écologique en améliorant l'efficacité opérationnelle de son portefeuille, en intégrant des caractéristiques de développement durable à ses nouveaux projets d'aménagement et en obtenant des certifications pour une part importante de son portefeuille selon les normes de bâtiment écologique LEED et BOMA BEST.

Promotion de l'égalité sociale

Propriétés de Choix a à cœur la promotion de la diversité, de l'équité et de l'inclusion (« DEI ») pour toutes ses parties prenantes. Elle démontre son engagement à cet égard par des programmes axés sur son personnel et la culture ainsi que des programmes visant à rehausser le tissu social des collectivités où elle est présente.

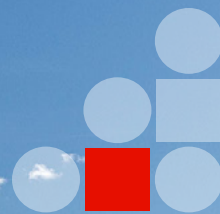
Propriétés de Choix a établi un cadre DEI dans lequel quatre domaines d'intérêt ont été identifiés pour permettre à la Fiducie de faire progresser la diversité, l'équité et l'inclusion de façon significative au sein de l'entreprise. Ce cadre a permis à Propriétés de Choix d'établir d'ambitieux objectifs de DEI et de faire des progrès importants à leur égard, notamment en matière de recrutement, d'avancement et de fidélisation du personnel s'identifiant comme des femmes et des membres de minorités visibles au sein de l'entreprise, de son conseil de fiduciaires et de sa haute direction.

L'engagement de la Fiducie envers la promotion de l'égalité sociale au sein de nos collectivités se traduit notamment par son programme Soutenir par Choix. Grâce à ce programme, nous avons offert plus de 1 million de dollars et 3 750 heures de bénévolat à diverses œuvres caritatives canadiennes triées sur le volet par notre personnel.

Propriétés de Choix est heureuse d'élargir son programme de renforcement de la collectivité en adoptant une approche de l'aménagement collaborative et multisectorielle. À titre d'exemple, pour nos immeubles de Grenville et Grosvenor à Toronto, en Ontario, nous travaillons en étroite collaboration avec les gouvernements locaux pour offrir une composante de logement abordable.



Gestion financière prudente



Mégacentre commercial Woodside
Markham (Ontario)



« Notre structure financière prudente permet d'avoir un bilan exemplaire dans notre secteur d'activité et nous offre la souplesse et la capacité financières nécessaires pour financer notre programme d'aménagement transformationnel. »

Mario Barrafato
Chef de la direction financière



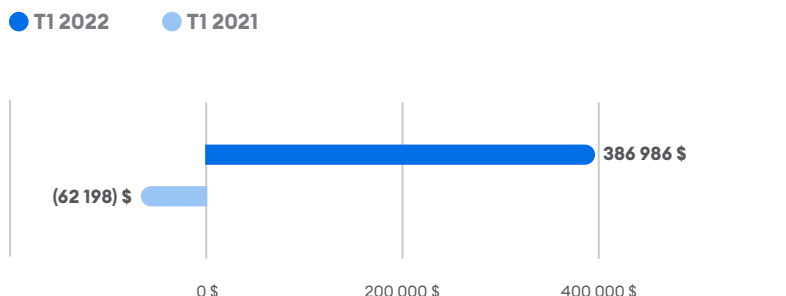
Harvest Pointe
Edmonton (Alberta)

Indicateurs de performance clés et principales informations financières

L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements significatifs qui influent sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

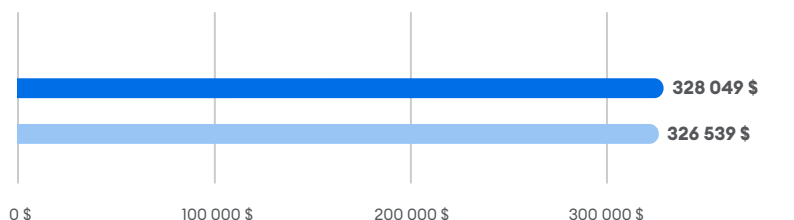
➤ Bénéfice net (perte nette)

L'augmentation trimestrielle par rapport à l'exercice précédent est attribuable essentiellement à une variation favorable de 243,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement et à une augmentation de 106,5 millions de dollars de l'apport des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence attribuable à des profits sur la juste valeur des portefeuilles d'immeubles industriels, de projets en cours d'aménagement et d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie. Une variation favorable de 98,9 millions de dollars liée à l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie attribuable à la variation du cours des parts de la Fiducie a également été comptabilisée.



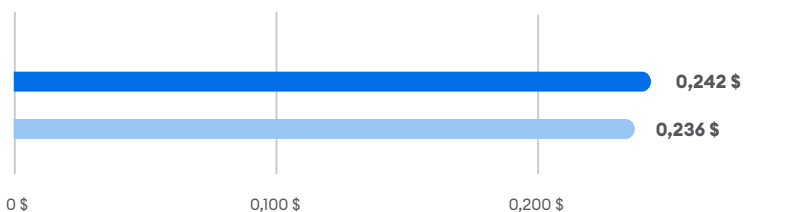
➤ Produits locatifs (PCGR)

L'augmentation trimestrielle des produits locatifs est surtout attribuable à l'augmentation des loyers au renouvellement au sein du portefeuille d'immeubles de commerce de détail et à l'accroissement des recouvrements de capital. Cette augmentation est annulée en partie par le manque à gagner sur les produits découlant de sorties ainsi que par une diminution des paiements pour cession de bail.



➤ FPAE par part après dilution ¹⁾

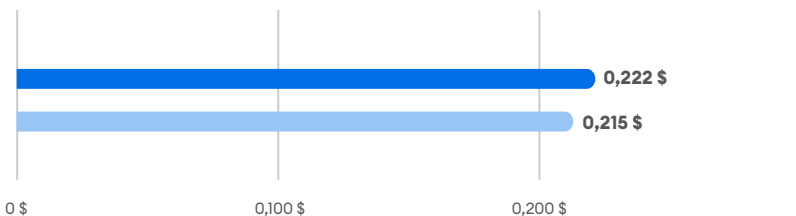
Les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») ont augmenté de 4,5 millions de dollars par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net attribuable aux augmentations de produits susmentionnées, à la diminution de la charge au titre de créances douteuses, à la diminution de la charge d'intérêts en raison d'une baisse des emprunts et à l'augmentation des produits d'intérêts, ces facteurs étant contrebalancés en partie par l'augmentation des charges générales et administratives.



➤ Montant ajusté des FPAE par part après dilution ¹⁾

Le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation a augmenté par rapport à l'exercice précédent pour le trimestre, ce qui s'explique par la hausse des FPAE et par une réduction de l'ajustement au titre des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, ces facteurs étant contrés en partie par l'augmentation des coûts liés aux améliorations locatives et des frais de location.

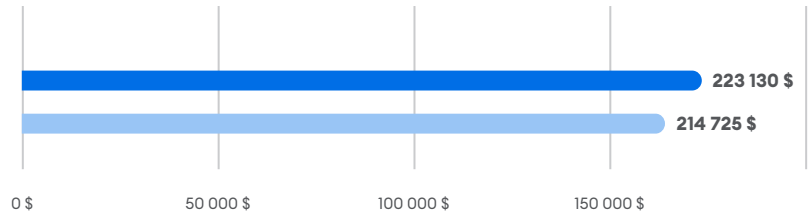
Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE s'est établi à 83,3 %, comparativement à 86,1 % à l'exercice précédent.



* Aux 31 mars 2022 et 2021 et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, à moins d'indication contraire)

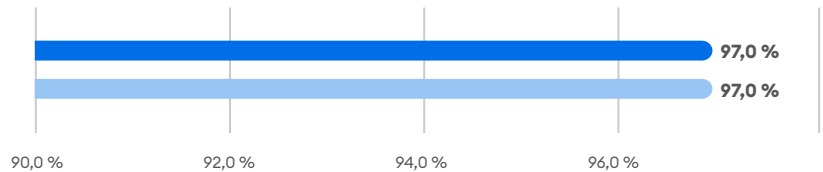
➤ REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾

L'augmentation de 3,9 % pour le trimestre clos le 31 mars 2022 est essentiellement attribuable à l'apport des majorations de loyer contractuelles, à la diminution de la charge au titre de créances douteuses et à l'augmentation des loyers au renouvellement au sein du portefeuille d'immeubles de commerce de détail.



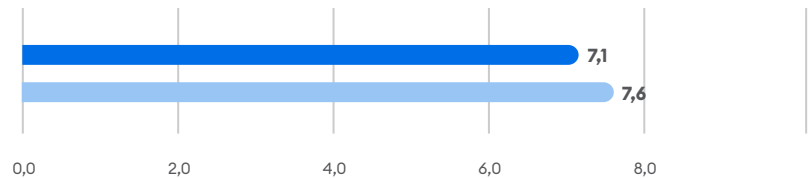
➔ Taux d'occupation à la clôture de la période

Le taux d'occupation global à la clôture de la période est demeuré stable par rapport à l'exercice précédent, le taux d'occupation positif au sein des portefeuilles d'immeubles industriels de l'Ontario et de l'Alberta et l'apport des transferts depuis les projets d'aménagement ayant été partiellement contrebalancés par la superficie inoccupée dans le portefeuille d'immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres.



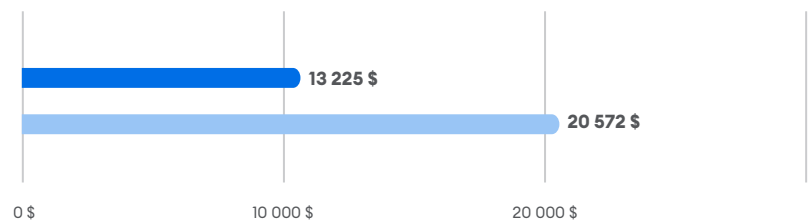
➤ Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾

L'amélioration est essentiellement attribuable à l'augmentation du résultat d'exploitation net par rapport à l'exercice précédent jumelé à la réduction de la dette découlant principalement du remboursement des débiteures non garanties de premier rang de série 9 d'un capital de 200 millions de dollars en juin 2021. Ce remboursement a été financé par le produit de cessions réalisées en 2021.



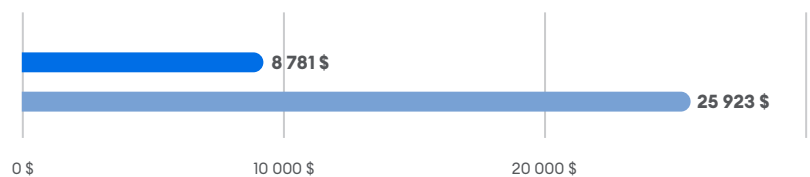
➤ Dépenses d'aménagement (selon une base proportionnelle) ¹⁾

Les activités d'aménagement reflètent les dépenses consacrées aux projets d'aménagement en cours pendant le trimestre clos le 31 mars 2022.



➤ Transferts depuis les biens en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu (selon une base proportionnelle) ¹⁾

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la Fiducie a transféré, vers les immeubles à revenu depuis les biens en voie d'aménagement, une superficie de locaux de commerce de détail supplémentaire d'environ 23 000 pieds carrés.



Grandview Central
Surrey (Colombie-Britannique)



Performance financière du premier trimestre

Trimestre clos le 31 mars 2022

Activités d'exploitation

- Le bénéfice net s'est chiffré à 387,0 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à une perte nette de 62,2 millions de dollars à l'exercice précédent. Cette hausse découle essentiellement d'ajustements favorables liés à la juste valeur des immeubles de placement de 302,2 millions de dollars, contre 58,8 millions de dollars à l'exercice précédent. L'augmentation de l'apport des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 106,5 millions de dollars et la variation favorable de l'ajustement lié à la juste valeur des parts échangeables de 98,9 millions de dollars ont également contribué à l'augmentation du bénéfice net.
- Les FPAE par part après dilutionⁱ⁾ pour le trimestre se sont chiffrés à 0,242 \$, en hausse de 0,006 \$ par part après dilution par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilutionⁱ⁾ pour le trimestre s'est établi à 0,222 \$, comparativement à 0,215 \$ à l'exercice précédent. Cette augmentation rend compte de la hausse des FPAE et de la réduction de l'ajustement au titre des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱ⁾, a augmenté de 3,9 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui s'explique avant tout par la hausse des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, par la diminution de la charge au titre des créances douteuses et par la hausse des taux de renouvellement au sein du portefeuille d'immeubles de commerce de détail.
- Le taux d'occupation à la clôture de la période demeure élevé à 97,0 %, les taux d'occupation des immeubles de commerce de détail, des immeubles industriels et des immeubles à vocation mixte, résidentiels et autres s'élevant respectivement à 97,4 %, à 97,1 % et à 87,1 %.
- Le profit net sur la juste valeur des immeubles de placement de 412,7 millions de dollars selon une base proportionnelleⁱ⁾ est essentiellement attribuable aux profits sur la juste valeur au sein du portefeuille d'immeubles industriels en raison des éléments fondamentaux de la demande et de la compression des taux de capitalisation.

Activités d'investissement

- La Fiducie a réalisé des transactions de 854,4 millions de dollars au premier trimestre se composant de ce qui suit :
 - Vente de six actifs de bureaux à Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied ») en échange de 11,8 millions de partsⁱ⁾ d'une entité affiliée à Allied évaluées à 550,7 millions de dollars et d'un billet à ordre d'une valeur nominale de 200,0 millions de dollars. La juste valeur de la contrepartie nette reçue se chiffre à 733,8 millions de dollars.
 - À titre de détentrice de parts de catégorie B, la Fiducie a droit à des distributions versées par Allied. Les parts sont comptabilisées à leur juste valeur fondée sur le cours des parts d'Allied négociées en bourse.
 - Acquisition d'une participation de commanditaire de 3 %, et annulation de l'option d'augmentation de cette participation, dans les projets résidentiels Brixton et East Liberty pour des montants respectifs de 17,1 millions de dollars et de 18,7 millions de dollars.
 - Réalisation de l'acquisition stratégique d'un actif de commerce de détail à Montréal et d'un actif industriel à Ottawa auprès de Loblaw pour un montant de 29,6 millions de dollars.
 - Cession de trois actifs de commerce de détail et industriels non essentiels pour un produit de 55,2 millions de dollars.
- Les investissements dans le programme d'aménagement se sont poursuivis grâce à des dépenses totalisant 13,2 millions de dollars au cours du trimestre selon une base proportionnelleⁱ⁾.
- Virement de biens en voie de développement d'une valeur de 10,2 millions de dollars vers les immeubles à revenu au cours du trimestre, pour une SLB supplémentaire d'environ 23 000 pieds carrés sur une base proportionnelleⁱ⁾.

Activités de financement

- Trois emprunts hypothécaires totalisant 52,3 millions de dollars à un taux d'intérêt pondéré moyen de 3,3 % ont été remboursés.
- À la clôture du trimestre, le ratio de la dette sur le total des actifsⁱ⁾ était de 39,5 % et les ratios de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱ⁾ et de couverture des intérêtsⁱ⁾ correspondaient respectivement à 7,2 fois et à 3,4 fois.
- La situation de trésorerie est excellente, un montant d'environ 1,4 milliard de dollars en crédit et un bloc de biens non grevés de 12,4 milliards de dollars étant disponibles.

i) La Fiducie a reçu environ 11,8 millions de parts de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de catégorie B »), une entité affiliée à Allied. Les parts peuvent être échangées contre des parts de fiducie d'Allied (les « parts d'Allied ») négociées en bourse et ont une valeur économique équivalente à celles-ci. L'échange de parts de catégorie B contre des parts d'Allied n'est soumis à aucune restriction; toutefois, les parts d'Allied (si elles sont échangées) sont bloquées à la clôture de la transaction, 25 % des parts de catégorie B ou des parts d'Allied, selon le cas, étant libérées à chaque trimestre suivant le premier anniversaire de la clôture de la transaction.



25, route Photography
Toronto (Ontario)

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 résumés de la Fiducie aux 31 mars 2022 et 2021 et pour les trimestres clos à ces dates et qui devraient être lus à la lumière de ces derniers. L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements significatifs qui ont influé sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

Aux dates indiquées ou pour les trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2022	2021
Nombre d'immeubles à revenu	699	715
SLB (en millions de pieds carrés)	64,0	66,2
Taux d'occupation*	97,0 %	97,0 %
Total des actifs (PCGR)	16 429 693 \$	15 738 670 \$
Total des passifs (PCGR)	(12 786 310) \$	(12 348 480) \$
Produits locatifs (PCGR)	328 049 \$	326 539 \$
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198)
Bénéfice net (perte nette) par part après dilution	0,535 \$	(0,086) \$
FPAE ⁽¹⁾ par part après dilution*	0,242 \$	0,236 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{(1)*}	76,4 %	78,4 %
Montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ par part après dilution*	0,222 \$	0,215 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{(1)*}	83,3 %	86,1 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁽¹⁾	723 466 930	722 930 485
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{(ii)*}	39,5 %	42,3 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{(ii)*}	3,4 x	3,2 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{(1), iii), iii), *}	7,2 x	7,6 x
Dette ^(iv) – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	5,3 années	5,6 années
Dette ^(iv) – taux d'intérêt moyen pondéré*	3,59 %	3,64 %

* Indicateur de rendement clé

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

ii) 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.

iii) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, s'est établi à 7,1 fois au 31 mars 2022 et à 7,4 fois au 31 mars 2021.

iv) La dette comprend uniquement les débetures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires.

2. BILAN

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

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2022			Au 31 décembre 2021		
	Selon les PCGR	Rapprochement	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Rapprochement	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Actifs						
Immeubles de placement	14 490 000 \$	1 269 000 \$	15 759 000 \$	14 930 000 \$	1 113 000 \$	16 043 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	700 331	(700 331)	—	564 378	(564 378)	—
Actifs immobiliers financiers	91 910	(91 910)	—	86 603	(86 603)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	11 929	—	11 929	10 142	—	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	402 116	(12 773)	389 343	354 901	(7 972)	346 929
Placement dans des titres immobiliers	550 660	—	550 660	—	—	—
Immobilisations incorporelles	22 119	—	22 119	28 000	—	28 000
Créances et autres actifs	144 398	(2 393)	142 005	114 275	(1 844)	112 431
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 230	18 924	35 154	84 304	39 976	124 280
Total des actifs	16 429 693 \$	480 517 \$	16 910 210 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$
Passifs et capitaux propres						
Dettes à long terme	6 174 127 \$	450 473 \$	6 624 600 \$	6 230 010 \$	444 428 \$	6 674 438 \$
Facilité de crédit	51 894	—	51 894	—	—	—
Parts échangeables	6 130 733	—	6 130 733	6 011 997	—	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	429 556	30 044	459 600	620 405	47 751	668 156
Total des passifs	12 786 310	480 517	13 266 827	12 862 412	492 179	13 354 591
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3 643 383	—	3 643 383	3 310 191	—	3 310 191
Participations ne donnant pas le contrôle	—	—	—	—	—	—
Total des capitaux propres	3 643 383	—	3 643 383	3 310 191	—	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres	16 429 693 \$	480 517 \$	16 910 210 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (\$)	Commentaires
Immeubles de placement	(440 000) \$	La diminution par rapport au 31 décembre 2021 découle principalement des sorties de 789,0 millions de dollars, dont une tranche de 733,8 millions de dollars se rapporte à la sortie de six actifs de bureaux à Allied. Cette diminution a été en partie contrebalancée par l'ajustement favorable de 302,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, des acquisitions de 27,2 millions de dollars et des dépenses d'investissement liées à l'aménagement et à l'exploitation de 19,0 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	135 953	Au cours du trimestre, la Fiducie : i) a réalisé l'acquisition d'une participation additionnelle de 3 % dans deux projets résidentiels en Ontario, pour une somme de 25,2 millions de dollars, portant ainsi la participation de la Fiducie à 50 %; ii) a inscrit des ajustements favorables de 108,3 millions de dollars de la juste valeur d'immeubles détenus par des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
Actifs immobiliers financiers	5 307	L'augmentation découle principalement de l'acquisition d'un actif auprès de Loblaw, pour une somme de 2,3 millions de dollars en mars 2022, jumelée l'ajustement favorable de la juste valeur de 2,4 millions de dollars au cours du premier trimestre.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	1 787	La hausse est attribuable aux dépenses d'investissement liées à l'aménagement engagées à l'égard d'un projet résidentiel d'immeubles en copropriété situé à Brampton, en Ontario.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	47 215	La hausse est essentiellement attribuable à l'émission d'un billet à ordre d'une juste valeur de 193,2 millions de dollars dans le cadre de la cession de six actifs de bureaux à Allied. La Fiducie a également consenti diverses avances totalisant 24,0 millions de dollars à des emprunteurs indépendants et comptabilisé des intérêts de 1,3 million de dollars, déduction faite des remboursements d'intérêts. Ces avances ont été contrebalancées en partie par le remboursement, au cours de la période, du solde impayé de GWL de 168,3 millions de dollars sur les billets à recevoir pour l'exercice précédent. De plus, des remboursements de 2,9 millions de dollars ont été effectués sur d'autres prêts hypothécaires et prêts au cours de l'exercice.
Placement dans des titres immobiliers	550 660	Dans le cadre de la contrepartie obtenue pour la cession de six actifs de bureaux à Allied, la Fiducie a reçu 11 809 145 parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'une valeur de 550,7 millions de dollars.
Immobilisations incorporelles	(5 881)	La diminution est principalement attribuable à la décomptabilisation d'une partie des immobilisations incorporelles de la Fiducie liées à deux des immeubles de bureaux cédés au cours du trimestre.
Fonds de roulement	152 898	La variation nette est principalement attribuable au règlement des billets à recevoir de GWL de 168,3 millions de dollars au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL.
Dette à long terme et facilité de crédit	(3 989)	La diminution nette découle principalement des remboursements de capital des emprunts hypothécaires arrivés à échéance au cours du trimestre, contrebalancés en partie par les prélèvements effectués sur la facilité de crédit et les emprunts à la construction au cours du trimestre.
Parts échangeables	118 736	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est liée à la hausse du prix des parts de Propriétés de Choix depuis le 31 décembre 2021.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	333 192	L'augmentation nette est principalement liée au bénéfice net cumulé depuis le début de l'exercice, contrebalancé en partie par les distributions aux porteurs de parts.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Pour élargir son portefeuille et participer à des projets d'aménagement, Propriétés de Choix détient diverses participations dans des entités du secteur immobilier qui détiennent 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. Se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.

Le tableau qui suit présente l'historique du portefeuille de Propriétés de Choix, compte tenu de ses actifs immobiliers financiers et de sa participation dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence présentée selon une base proportionnelle¹⁾ pour les périodes closes aux dates indiquées.

Au 31 mars 2022 ou pour la période close à cette date (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ¹⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	14 707 000 \$	223 000 \$	14 930 000 \$
Ajustements pour tenir compte des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et à titre d'actifs immobiliers financiers, selon une base proportionnelle ¹⁾	893 000	220 000	1 113 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	15 600 000	443 000	16 043 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	38 168	27 218	65 386
Dépenses d'investissement			
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	11 679	11 679
Améliorations des bâtiments	1 411	—	1 411
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	1 546	1 546
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 606	—	2 606
Frais directs de location	1 955	—	1 955
Allocations pour améliorations locatives	6 837	—	6 837
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	910	—	910
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement ^{v)}	10 150	(10 150)	—
Transfert vers les biens en voie d'aménagement	(22 945)	22 945	—
Sorties	(789 010)	—	(789 010)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	294 918	117 762	412 680
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 31 mars 2022	15 145 000 \$	614 000 \$	15 759 000 \$

- i) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.
- ii) Comprennent les coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 1 765 \$ versés à Loblaw pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (2 208 \$ au 31 décembre 2021).
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,62 % (3,64 % au 31 décembre 2021).
- v) Les transferts depuis les biens en voie d'aménagement pour le trimestre clos le 31 mars 2022 comprenaient des ajustements de la juste valeur de 1 377 \$ (6 948 \$ au 31 décembre 2021) comptabilisés dans les biens en voie d'aménagement.

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.

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 REN¹⁾ estimé de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et des hypothèses concernant les produits locatifs tirés de contrats de location futurs selon la conjoncture du marché.

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 données entrant dans les évaluations, y compris les taux de capitalisation, les taux d'actualisation et les hypothèses liées au marché de la location, sont étayées par des rapports trimestriels de cabinets d'évaluation indépendants reconnus à l'échelle canadienne. Le tableau qui suit présente les moyennes pondérées des principaux taux utilisés dans les modèles d'évaluation pour les 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) par catégories d'actif.

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Total des immeubles de placement
Au 31 mars 2022				
Taux d'actualisation	6,93 %	5,84 %	6,01 %	6,65 %
Taux de capitalisation final	6,19 %	5,15 %	5,44 %	5,93 %
Taux de capitalisation global	6,03 %	4,89 %	5,10 %	5,73 %

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Total des immeubles de placement
Au 31 décembre 2021				
Taux d'actualisation	6,94 %	5,98 %	5,30 %	6,59 %
Taux de capitalisation final	6,20 %	5,28 %	4,61 %	5,86 %
Taux de capitalisation global	6,04 %	5,05 %	4,68 %	5,72 %

Analyse de l'évaluation

La Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de la juste valeur des immeubles de placement de 302,2 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 mars 2022, selon les PCGR. L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ pour cette même période s'est chiffré à 412,7 millions de dollars. La Fiducie a réévalué son portefeuille principalement en effectuant des ajustements pour tenir compte des changements contractuels dans les flux de trésorerie, des changements dans les hypothèses liées aux loyers du marché, des transactions en instance et des considérations macroéconomiques.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, des profits liés à la juste valeur totalisant 294,9 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, ont été comptabilisés pour les immeubles à revenu en raison principalement des profits liés à la juste valeur comptabilisés pour le portefeuille d'immeubles industriels. Pour répondre à la demande de locaux industriels qui ne cesse de croître, la Fiducie a ajusté ses hypothèses en matière de loyers aux taux du marché et de taux de rendement pour tenir compte de la croissance accélérée des taux de location et de l'appréciation du capital de ses actifs industriels. La Fiducie a également comptabilisé des profits liés à la juste valeur pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail en raison de l'amélioration des données fondamentales et des transactions réalisées au cours du trimestre.

En outre, la Fiducie a comptabilisé des profits liés à la juste valeur totalisant 117,8 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, pour son portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement, grâce principalement aux transactions observées sur le marché et à l'achèvement des étapes des projets d'aménagement.

3.2 Transactions visant des immeubles de placement

Acquisitions d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie		
Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Dette reprise auprès du vendeur	Passifs repris	Trésorerie
Acquisitions auprès de parties liées								
Ottawa (Ontario) ⁱ⁾	1 ^{er} mars	Immeubles industriels en voie d'aménagement	100 %	s. o.	27 218 \$	— \$	— \$	27 218 \$
Montréal (Québec) ⁱ⁾	9 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	15 526	2 343	—	483	1 860
Total des acquisitions auprès de parties liées				15 526	29 561	—	483	29 078
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence								
Toronto (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 janv.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	7 956	18 735	3 526	1 015	14 194
Toronto (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 janv.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	11 488	17 090	5 152	921	11 017
Acquisitions de biens par l'intermédiaire des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				19 444	35 825	8 678	1 936	25 211
Total des acquisitions				34 970	65 386 \$	8 678 \$	2 419 \$	54 289 \$

i) Ce bien a été classé comme étant un actif immobilier financier conformément aux PCGR.

ii) Représente la participation additionnelle de 3 % acquise auprès d'un tiers, laquelle fait passer la participation de la Fiducie dans ces biens à 50 %. Le prix d'achat et la contrepartie connexe comprenaient également l'annulation de l'option d'un tiers lui permettant d'acquérir une tranche supplémentaire de 13,67 % de la Fiducie dans ces biens. Cette acquisition a donné lieu à la propriété de 25 unités résidentielles supplémentaires.

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie			
Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Dette reprise par l'acheteur	Billet à ordre	Titres immobiliers	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Trésorerie
Immeubles de placement									
Edmonton (Alberta)	31 janv.	Immeubles industriels	100 %	9 700 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	9 700 \$
Edmonton (Alberta)	25 févr.	Immeubles industriels	100 %	19 750	—	—	—	—	19 750
Campbell River (Colombie-Britannique)	28 févr.	Immeubles de commerce de détail	50 %	25 750	14 805	—	—	—	10 945
Portefeuille de six actifs situés partout au Canada	31 mars	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	50 %-100 %	733 810	—	550 660	(5 631)	(5 631)	(4 374)
Total des sorties				789 010 \$	14 805 \$	193 155 \$	550 660 \$	(5 631) \$	36 021 \$

i) La Fiducie a cédé ses participations dans un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »). La contrepartie reçue comprenait des parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, une entité affiliée à Allied (note 10), et un billet à ordre (note 9).

3.3 Aménagements achevés

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a achevé deux aménagements de commerce de détail représentant un investissement d'un montant total de 8,8 millions de dollars dans des projets d'aménagement au coût et offrant 22 709 pieds carrés de superficie destinée au commerce de détail. Le rendement stabilisé prévu de ces projets est de 7,6 %²⁾. Sur la promenade Glen Erin, à Mississauga (Ontario), la Fiducie a terminé la construction d'une superficie destinée au commerce de détail de 17 120 pieds carrés occupée par une pharmacie Shoppers Drug Mart. Ce centre commercial dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation est bien situé dans un carrefour commercial primaire de Mississauga, en Ontario. Dans le quartier Erin Ridge de St. Albert (Alberta), la Fiducie a offert une superficie destinée au commerce de détail de 5 589 pieds carrés, occupée par un restaurant rapide et un magasin d'alcools.

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

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, aucun changement important n'a été apporté aux fourchettes précédemment présentées des rendements stabilisés prévus pour les projets d'aménagement achevés, et aucun événement susceptible d'entraîner des différences importantes entre les résultats réels et ceux présentés antérieurement n'est survenu au cours de la période.

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a transféré les biens en voie d'aménagement qui suivent vers les immeubles à revenu présentés selon une base proportionnelle¹⁾.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					
Projet/emplacement	Date d'achèvement	Participation (en %)	SLB transférée (en pieds carrés)	Coût des actifs transférés	Rendement stabilisé prévu ²⁾
Projets à vocation commerciale					
Immeubles de commerce de détail					
1 Glen Erin Dr., Mississauga (Ontario)	T1 2022	100 %	17 120	6 107 \$	7,5 %
2 Erin Ridge, St. Albert (Alberta) ⁱ⁾	T1 2022	50 %	5 589	2 674	7,8 %
Total partiel – projets à vocation commerciale			22 709	8 781	7,6 %
Total des immeubles transférés au coût			22 709	8 781 \$	7,6 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur				10 150 \$	

i) Projet d'aménagement par phase. Aucun changement important par rapport à la fourchette de rendement stabilisé prévue, communiquée précédemment.

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. La Fiducie continue de générer une création de valeur et une croissance à long terme grâce aux projets d'aménagement d'immeubles à vocation commerciale et résidentielle, sans compter son ambitieux programme à long terme de projets d'immeubles à usage mixte potentiels. La Fiducie considère ses activités d'aménagement en fonction des différents stades du cycle d'aménagement, y compris le processus de repérage de sites potentiels, de planification et de changement de zonage, la construction et, enfin, l'achèvement de l'aménagement.

Le programme d'aménagement de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2022 est résumé ci-après :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			Investissements ^{i), iii)}		
		SLB ^{i), ii)} (en pieds carrés)			
Type de projet	Rubrique	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coût estimé d'achèvement	Total estimatif
Projets d'aménagement en cours de réalisation					
Projets à vocation commerciale	3,5	726 000	25 287 \$	122 300 \$	147 587 \$
Projets à vocation résidentielle	3,5	236 000	46 187	104 000	150 187
Total partiel – aménagement en cours de réalisation		962 000	71 474	226 300	297 774
Projets d'aménagement en cours de planification					
Projets à vocation commerciale	3,6		215 734		
Projets à vocation résidentielle et à usage mixte	3,7	10 450 000	108 826		
Total partiel – aménagement en cours de planification		10 450 000	324 560		
Total – projets d'aménagement, au coût		11 412 000	396 034 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{iv)}			614 000 \$		

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) La SLB estimée est fondée sur les plans d'aménagement actuels, la superficie définitive de l'aménagement pouvant différer. En ce qui concerne les projets d'aménagement en cours de planification, la SLB est une estimation et pourrait donc varier durant le processus de changement de zonage et de transfert des droits de propriété des projets d'aménagement visés.

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

iv) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des « Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle » de 11 929 \$ au 31 mars 2022 (10 142 \$ au 31 décembre 2021).

3.5 Immeubles en cours de réalisation

Les projets d'aménagement en cours de réalisation sont des sites en construction ou pour lesquels les approbations appropriées ont été obtenues et dont la construction devrait commencer au cours des six à douze mois suivants. À l'heure actuelle, la Fiducie compte 16 projets à vocation commerciale et deux projets à vocation résidentielle en cours de réalisation. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 726 000 pieds carrés ainsi que 348 unités résidentielles, selon la quote-part de la participation revenant à la Fiducie. La Fiducie a investi à ce jour un total de 71,5 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 226,3 millions de dollars au cours des trois prochaines années pour achever ces projets²⁾.

Projets d'aménagement à vocation commerciale en cours de réalisation

La Fiducie continue d'investir dans des projets d'aménagement à vocation commerciale par l'intermédiaire de la densification de ses actifs de commerce de détail existants et de l'aménagement de nouveaux terrains industriels. Les projets d'aménagement à vocation commerciale en cours de réalisation de la Fiducie représentent actuellement une superficie de 726 000 pieds carrés et devraient être achevés au cours de la prochaine année ou des deux prochaines années²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement à vocation commerciale en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissements ^{ii), iii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achè- vement ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coûts estimés d'achè- vement ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}	
Commerce de détail									
1 Erin Ridge, St. Albert, AB ^{v)}	50 %	S2 2022	Land	100 %	152 \$	300 \$	452 \$	12,0 %-12,5 %	
2 Harvest Pointe, Edmonton, AB ^{v)}	50 %	S1 2022 et S2 2023	8 000	100 %	1 771	1 800	3 571	5,50 %-6,00 %	
3 Cornerstone, Olds, AB	50 %	S2 2022	s. o. ^{vi)}	100 %	—	400	400	9,00 %-9,50 %	
4 Hwy 88 West, Bradford, ON	100 %	S2 2022	13 000	100 %	20	4 800	4 820	6,75 %-7,25 %	
5 Calgary Trail, Edmonton, AB	100 %	S1 2023	15 000	100 %	—	3 700	3 700	6,25 %-6,75 %	
6 Sunwapta Centre, Edmonton, AB	50 %	S1 2023	s. o. ^{vi)}	100 %	884	400	1 284	9,00 %-9,50 %	
7 Oshawa Gateway, Oshawa, ON	50 %	S1 2023	7 000	100 %	1 403	2 100	3 503	6,25 %-6,75 %	
8 Jocelyn Rd., Port Hope, ON	100 %	S1 2023	15 000	100 %	—	4 600	4 600	6,75 %-7,25 %	
9 Portland St., Dartmouth, NS	100 %	S1 2023	5 000	100 %	12	1 700	1 712	8,50 %-9,00 %	
10 Joseph Howe Dr., Halifax, NS	100 %	S1 2023	5 000	100 %	52	1 400	1 452	11,00 %-11,50 %	
11 20th Sideroad, Innisfil, ON	100 %	S1 2023	s. o. ^{v)}	100 %	20	700	720	21,50 %-22,00 %	
12 Harvest Hills Market, Edmonton, AB ^{v)}	50 %	S2 2023	8 000	100 %	1 025	3 600	4 625	7,50 %-8,00 %	
13 Guelph St., Georgetown, ON	100 %	S2 2023	26 000	100 %	—	7 900	7 900	8,50 %-9,00 %	
14 Oxford St. E., London, ON	100 %	S2 2023	15 000	100 %	—	4 900	4 900	6,75 %-7,25 %	
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail				117 000	5 339	38 300	43 639	7,50 %-8,00 %	
Immeubles industriels									
1 Horizon Business Park, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2022 et S2 2023	256 000	33 %	10 396	22 200	32 596	6,00 %-6,50 %	
2 Choice Industrial Centre, Surrey (Colombie-Britannique) ^{vii)}	100 %	S2 2023	353 000	— %	9 552	61 800	71 352	7,25 %-7,75 %	
Total partiel – aménagement d'immeubles industriels				609 000	19 948	84 000	103 948	6,75 %-7,25 %	
Total – aménagement à vocation commerciale en cours de réalisation				726 000	25 287 \$	122 300 \$	147 587 \$	7,00 %-7,50 %	

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

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

vi) Le projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier qui est exclu de la superficie totale du portefeuille aux fins de la présentation des contrats de location.

vii) Au cours du trimestre, la Fiducie a achevé le plan d'aménagement de ce projet, ce qui a entraîné une augmentation du coût total estimé du projet et du rendement stabilisé prévu.

Projets d'aménagement à vocation résidentielle en cours de réalisation

Propriétés de Choix compte deux projets d'aménagement à vocation résidentielle en cours de réalisation. Les travaux de construction de Mount Pleasant Village, situé à Brampton, en Ontario, se poursuivent, avec l'achèvement de la structure du sixième étage de l'immeuble en copropriété et du deuxième étage de l'immeuble locatif. À Element, à Ottawa (Ontario), les progrès se poursuivent avec l'achèvement de la charpente intérieure et des travaux électriques et mécaniques. Les deux projets devraient être achevés d'ici le deuxième semestre de 2023.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement à vocation résidentielle en cours de réalisation de la Fiducie sur une base proportionnelle¹⁾ au 31 mars 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)	Investissements ^{i), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Type	Date d'achè- vement prévue	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	Superficie estimée à l'achè- vement ²⁾	À ce jour	Coûts estimés d'achè- vement ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ⁱⁱ⁾
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	151	101 000	15 955	47 000	62 955	4,25 %-4,75 %
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Stocks	S2 2023	71	49 000	11 161	22 000	33 161	
Element, Ottawa (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	126	86 000	19 071	35 000	54 071	4,75 %-5,25 %
Total – projets à vocation résidentielle				348	236 000	46 187 \$	104 000 \$	150 187 \$	4,50 %-5,00 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

3.6 Projets d'aménagement à vocation commerciale en cours de planification

Outre les projets d'aménagement en cours de réalisation, Propriétés de Choix continue de croître et de créer de la valeur grâce à son programme de projets d'aménagement à vocation commerciale potentiels. Au 31 mars 2022, la Fiducie avait recensé 14 sites susceptibles de faire l'objet d'un aménagement à vocation commerciale dans l'avenir, dont 12 projets pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail et 2 projets sur un site industriel. Au cours du trimestre, la Fiducie a acheté, pour 27,2 millions de dollars, un projet sur un site industriel d'une superficie de 18,8 acres situé à Ottawa, en Ontario. Le site est situé dans un carrefour industriel bien établi à Ottawa, avec accès direct aux principales autoroutes. Après la fin du trimestre, la Fiducie a acquis, pour 85 millions de dollars, une parcelle de terrain d'environ 97 acres, adjacente aux terrains de la Fiducie susceptibles de faire l'objet d'un aménagement à vocation industrielle dans l'avenir, à Caledon, en Ontario. 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. La Fiducie a investi à ce jour un total de 215,7 millions de dollars dans ces sites.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
Type de projet	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i), ii)}
Immeubles de commerce de détail	12	41 308 \$
Immeubles industriels	2	174 426
Total – projets d'aménagement à vocation commerciale en cours de planification	14	215 734 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

3.7 Projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte en cours de planification

Les projets d'aménagement 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 importantes 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.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu l'approbation officielle du changement de zonage pour un projet résidentiel au centre-ville de Toronto (Ontario), à l'angle des rues Grenville et Grosvenor. Ce projet résidentiel est situé à quelques pas des stations de métro de la Toronto Transit Commission (« TTC »), des commerces de détail, des bureaux municipaux et des hôpitaux. La Fiducie prévoit que la construction commencera dans les 6 à 12 prochains mois.

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage de deux projets d'aménagement à vocation résidentielle et a présenté des demandes pour huit projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. La Fiducie a déjà investi, au total, 108,8 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Le tableau qui suit présente les détails des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte par statut de zonage :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB estimée ^{i), ii)} (en milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ^{i), iii)}
Projet/emplacement	Type d'immeubles	Participation (en %)	Superficie en acres	Nombre d'unités estimé	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Demande de changement de zonage approuvée								
1 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Résidentiels	50 %	0,5	385	17	320	337	30 549
2 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Résidentiels	50 %	0,3	100	5	64	69	6 590 \$
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée					22	384	406	37 139
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	À usage mixte	100 %	3,3	500	23	409	432	2 911
2 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	À usage mixte	100 %	13,0	2 600	900	1 600	2 500	37 890
3 Golden Mile, Toronto (Ontario)	À usage mixte	100 %	19,0	3 800	300	3 200	3 500	10 211
4 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Résidentiels	50 %	0,6	170	—	95	95	284
5 Photography Dr., Toronto (Ontario)	À usage mixte	100 %	7,7	2 400	50	2 000	2 050	3 340
6 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Résidentiels	100 %	6,5	1 500	10	1 100	1 110	10 996
7 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	À usage mixte	100 %	1,7	400	23	334	357	3 765
Total partiel – demande de changement de zonage présentée					1 306	8 738	10 044	69 397
Demande de changement de zonage à présenter								
1 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	À usage mixte	100 %	7,8	—	—	—	—	887
2 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	À usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	1 403
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter					—	—	—	2 290
Total – projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte en cours de planification					1 328	9 122	10 450	108 826 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) La SLB estimée est fondée sur les plans d'aménagement actuels et la superficie finale de l'aménagement peut différer. En ce qui concerne les projets en cours de planification, la SLB est une estimation et elle pourrait 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.

Demandes de changement de zonage approuvées

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 prochaine phase 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.

Projet/emplacement	Description
Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 1 acre, est situé dans le secteur de la rue Yonge et de la rue College, au centre-ville de Toronto. Le plan d'aménagement actuel prévoit la construction de deux tours résidentielles d'une superficie totale de 0,7 million de pieds carrés au rez-de-chaussée, dont une superficie de 17 000 pieds carrés utilisée à des fins commerciales et environ 770 unités résidentielles locatives. Environ 30 % des unités résidentielles seront des logements à loyer abordable.
Sheppard Avenue West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie de 0,6 acre, est situé à l'intersection nord-est du chemin Allen Road et de l'avenue Sheppard Ouest à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Les plans d'aménagement actuels prévoient la construction d'un immeuble résidentiel de 15 étages comprenant une SLB de 10 000 pieds carrés à vocation commerciale et environ 200 unités résidentielles selon une participation de 100 %.

Demandes de changement de zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour cinq projets d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 31 mars 2022, la Fiducie avait déjà investi, au total, 69,4 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
Broadview Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-ouest des avenues Danforth et Broadview, dans l'est de Toronto, et se trouve à moins de 150 mètres de la station de métro Broadview de la TTC. La proposition d'aménagement actuelle prévoit une tour résidentielle, une nouvelle épicerie et un parc public. La demande présentée prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée de 0,4 million de pieds carrés et environ 500 unités résidentielles. La Fiducie continue d'affiner sa vision d'un projet d'aménagement d'immeubles à usage mixte axé sur le transport en commun, qui transformera un site sous-utilisé tout en mettant en valeur le patrimoine naturel et les liaisons vertes pour la communauté existante. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel, la demande de modification de règlement de zonage et la demande de plan provisoire de lotissement ont été présentées à la Ville de Toronto.
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'intersection sud-est des rues Dundas Ouest et Bloor Ouest à Toronto, soit à la jonction de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment une station de métro de la TTC, une gare ferroviaire du réseau GO et le circuit ferroviaire Union-Pearson Express. Les plans de réaménagement actuels prévoient l'aménagement d'un important projet communautaire à usage mixte intégré aux services de transport en commun locaux favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail ainsi que les autres usages communautaires. La demande présentée prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée d'environ 2,5 millions de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,9 million de pieds carrés, et environ 2 600 unités résidentielles. Le plan prévoit l'aménagement d'immeubles de commerce de détail de proximité et d'installations à vocation communautaire, dont un parc public de 2,5 acres et une école secondaire nouvellement construite. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel a été présentée à la Ville de Toronto. Propriétés de Choix prépare actuellement une demande de changement de zonage à l'intention de la Ville.

Projet/emplacement	Description
Golden Mile, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 19 acres, est situé sur l'avenue Eglinton, dans le quartier Golden Mile de Toronto. Les plans de réaménagement actuels prévoient la construction par phases d'un important projet communautaire à usage mixte favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels et des immeubles de commerce de détail. Le site est directement adjacent aux nouvelles stations de transport en commun situées le long de la première phase du circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown, qui est actuellement en construction. Le plan actuel prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée d'environ 3,5 millions de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,3 million de pieds carrés, et environ 3 800 unités résidentielles. Le projet d'aménagement transformera le secteur grâce à la création du quartier d'innovation communautaire Golden Mile (<i>Golden Mile Community Innovation District</i>), en combinant l'expertise de toutes les parties prenantes, notamment les organismes communautaires, le conseiller local et les établissements d'enseignement postsecondaire. Ce projet d'aménagement permettra de créer une communauté qui combine des immeubles de commerce de détail, des immeubles résidentiels, des immeubles à usage institutionnel, des immeubles de bureaux ainsi que des aires communes privées comprenant un nouveau parc. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel et la demande de modification de règlement de zonage ont été présentées à la Ville de Toronto. La Fiducie collabore avec la Ville dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement secondaire pour le secteur Golden Mile.
Parkway Forest Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-est de la promenade Parkway Forest et de l'avenue Sheppard Est, à Toronto, et se trouve à 350 mètres de la station de métro Don Mills de la TTC. Le site comprend actuellement un immeuble locatif de 19 étages et dix maisons en rangée offertes à la location. L'aménagement proposé remplacera cinq des maisons en rangée existantes par un immeuble résidentiel de 29 étages comprenant 339 unités. Cette densification soutiendra la croissance future de la ville de Toronto en fournissant un parc de logements locatifs supplémentaire dans un quartier accessible par transport en commun. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel, la demande de modification de règlement de zonage et la demande de plan provisoire de lotissement ont été présentées à la Ville de Toronto.
Photography Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 7,7 acres, est situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Eglinton Ouest et de la promenade Black Creek, à Toronto. Le site se trouve à proximité de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment le réseau GO de Kitchener, le circuit ferroviaire Union-Pearson Express et le futur circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown. Le réaménagement proposé comprend sept immeubles à usage mixte, dont des unités à vocation résidentielle et des locaux de commerce de détail. La demande comprend une superficie brute totale d'environ 2,1 millions de pieds carrés et 2 400 unités résidentielles. Propriétés de Choix continue de préciser sa vision d'une communauté inclusive à usage mixte où les gens peuvent vivre et accéder aux commodités, aux services, au transport en commun et à une toute nouvelle épicerie, le tout à distance de marche. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel et la demande de modification de règlement de zonage ont été présentées à la Ville de Toronto.
Warden Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 6,5 acres, est situé au sud de l'intersection des avenues St. Clair et Warden, à Toronto, et à 500 mètres de la station de métro Warden de la TTC. Le plan d'aménagement actuel prévoit plus de 1 500 unités résidentielles, une superficie brute de plus de 1 million de pieds carrés et une proposition de parc public. Propriétés de Choix a présenté une demande de modification du plan d'aménagement officiel et une demande de modification de règlement de zonage à la Ville de Toronto.
Woodbine Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 1,7 acre, est situé à l'intersection nord-est des avenues Woodbine et Danforth, dans le quartier Danforth de Toronto. Le site est adjacent à la station de métro Woodbine de la TTC. Le plan de réaménagement actuel prévoit une épicerie de détail au niveau du sol, un accès amélioré au réseau de la TTC et deux immeubles résidentiels à usage mixte dont la densité potentielle est d'environ 400 unités résidentielles. La conception de ce projet intégrera des particularités de l'aménagement urbain du quartier Danforth et une architecture durable. Le plan actuel prévoit un vaste espace public de propriété privée situé à proximité de l'avenue Woodbine, qui assure une transition harmonieuse entre le quartier existant et la nouvelle offre de vente au détail au niveau du sol proposée. La demande de changement de zonage a été présentée à la Ville de Toronto. La Fiducie en est à la dernière étape des discussions avec le service d'urbanisme de la Ville et travaille à l'élaboration d'une demande de plan d'implantation.

3.8 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 plus de 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.

3.9 Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement

Propriétés de Choix prévoit investir un total d'environ 715,0 millions de dollars, selon la quote-part de la participation revenant à la Fiducie¹⁾ d'ici la fin de 2024²⁾.

(en milliers de dollars)	2022	2023	2024	Total
Projets de densification	20 000 \$	42 000 \$	57 000 \$	119 000 \$
Nouveaux aménagements	130 000	100 000	73 000	303 000
Projets d'aménagement à vocation résidentielle	66 000	103 000	38 000	207 000
Projets d'aménagement à usage mixte	15 000	19 000	52 000	86 000
Dépenses d'investissement annuelles estimées totales¹⁾	231 000 \$	264 000 \$	220 000 \$	715 000 \$

1) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR.

3.10 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

Afin de 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 et/ou du financement par entente de copropriété. Ces activités de financement procurent généralement à Propriétés de Choix une option ou d'autres droits d'acquies une participation dans l'immeuble productif de revenu aménagé. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Au 31 mars 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			
	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	402 116	389 343	1,6	4,41 %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	402 116	389 343		

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ élimine, selon la quote-part revenant à la Fiducie, un prêt hypothécaire consenti à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	186 567	178 595	1,7	7,11 %
Billets à recevoir de GWL	168 334	168 334	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	354 901	346 929		

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, GWL n'a pas choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 168 334 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2021 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2022.

Le 31 mars 2022, la Fiducie a consenti un billet à ordre d'une valeur nominale de 200 000 \$ (juste valeur de 193 155 \$) dans le cadre de la cession de ses participations dans un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied (rubriques 3.2 et 3.11). Le billet porte intérêt au taux de 1 % pour le reste de l'année civile 2022 et de 2 % par la suite jusqu'à son échéance le 31 décembre 2023. Il est inclus dans les prêts hypothécaires puisqu'il est garanti par les six actifs de bureaux.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 399 395 \$ à des emprunteurs indépendants. Ces prêts sont accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers.

3.11 Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (note 3). En contrepartie, elle a reçu d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, une entité affiliée à Allied, 11 809 145 parts de société en commandite échangeables de catégorie B (les « parts de catégorie B ») dont la valeur s'établissait à 550 660 \$ à la date de la transaction, ainsi qu'un billet à ordre d'une juste valeur de 193 155 \$ (note 9). Par suite de la transaction, la Fiducie détient une participation véritable d'environ 8,5 % dans Allied grâce à la propriété des parts de catégorie B. La Fiducie n'exerce pas d'influence notable sur Allied.

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie cotées en bourse d'Allied (les « parts d'Allied »), sont économiquement équivalentes à de telles parts et étaient accompagnées d'un nombre correspondant de parts à droit de vote spécial d'Allied. L'échange des parts de catégorie B contre des parts d'Allied n'est soumis à aucune restriction, mais les parts d'Allied (si elles sont échangées) sont assujetties à une convention de blocage à compter de la clôture de la transaction, de sorte que 25 % des parts de catégorie B ou des parts d'Allied, selon le cas, seront libérées du blocage tous les trois mois suivant le premier anniversaire de la clôture de la transaction. En tant que porteur de parts de catégorie B, la Fiducie a droit aux distributions versées par Allied.

Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché des parts d'Allied négociées en bourse. Au 31 mars 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 550 660 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	84 304 \$	207 219 \$	(122 915) \$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	113 117	148 632	(35 515)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(55 866)	(23 357)	(32 509)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(125 325)	(169 919)	44 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	16 230 \$	162 575 \$	(146 345) \$

Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre

La diminution des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation découle essentiellement de l'accroissement des besoins en matière de fonds de roulement jumelé à l'augmentation des charges générales et administratives, ce qui a été contrebalancé en partie par la baisse des paiements d'intérêts en trésorerie et la hausse des produits locatifs nets.

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

Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement

Trimestre

L'augmentation des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement est principalement attribuable à la diminution de 55,1 millions de dollars des remboursements nets sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir et à la hausse de 31,8 millions de dollars des acquisitions et des dépenses d'investissement, ce qui a été contrebalancé en partie par la hausse nette de 48,3 millions de dollars des apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et par la hausse de 6,0 millions de dollars du produit des sorties.

Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre

La diminution des sorties nettes de trésorerie liées aux activités de financement est essentiellement attribuable à la hausse de 55,0 millions de dollars des prélèvements sur la facilité de crédit, à la diminution de 22,9 millions de dollars des distributions en trésorerie versées sur les parts échangeables et à la hausse de 7,8 millions de dollars de l'apport de la participation ne donnant pas le contrôle. La diminution a été contrebalancée en partie par l'accroissement de 40,3 millions de dollars des remboursements nets sur les emprunts hypothécaires.

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

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021	Variation
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ¹⁾	35 154 \$	124 280 \$	(89 126) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 445 000	1 500 000	(55 000)
Liquidités	1 480 154 \$	1 624 280 \$	(144 126) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 400 000 \$	12 800 000 \$	(400 000) \$

Prospectus préalable de base

Le 4 mars 2020, Propriétés de Choix a déposé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts ou de titres d'emprunt, ou d'une combinaison des deux, d'une valeur maximale de 2 000 000 \$ pendant une période de 25 mois.

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 31 mars 2022 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	4 679 \$	178 909 \$	0,5	2,27 %
Facilité de crédit	55 000	55 000	4,2	2,05 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt	(3 106)	(3 106)		
Emprunts à taux variables	56 573	230 803	1,4	2,22 %
Emprunts à la construction	11 103	11 103	9,1	2,08 %
Débtentures non garanties de premier rang	5 125 000	5 125 000	5,2	3,56 %
Emprunts hypothécaires	1 052 449	1 331 053	5,9	3,70 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(19 104)	(21 465)		
Emprunts à taux fixes	6 169 448	6 445 691	5,4	3,59 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 226 021 \$	6 676 494 \$		

Au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	12 906 \$	180 709 \$	1,0	2,06 %
Facilité de crédit	—	—	—	— %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt ⁱ⁾	—	—		
Emprunts à taux variables	12 906	180 709	1,0	2,06 %
Débtentures non garanties de premier rang	5 125 000	5 125 000	5,4	3,56 %
Emprunts hypothécaires	1 112 310	1 391 398	5,9	3,69
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 206)	(22 669)		
Emprunts à taux fixes	6 217 104	6 493 729	5,5	3,59 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 230 010 \$	6 674 438 \$		

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 3 555 \$ au titre de la facilité de crédit ont été inclus dans les autres actifs au 31 décembre 2021.

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles de commerce de détail, industriels et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables et fixes, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance entre 2022 et 2031, s'élève à 299 237 \$, dont une tranche de 233 547 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 mars 2022 (293 151 \$ et 227 462 \$, respectivement, au 31 décembre 2021).

Au 31 mars 2022, un montant de 190 012 \$, dont une tranche de 174 230 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, était prélevé; le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 2,27 % (2,06 % au 31 décembre 2021) et à 0,5 an (1,0 an au 31 décembre 2021).

Facilité de crédit

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ venant à échéance le 24 juin 2026 et consentie par un consortium de prêteurs. La facilité de crédit porte intérêt à des taux variables correspondant soit au taux préférentiel majoré de 0,20 %, soit au taux des acceptations bancaires majoré de 1,20 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS et par S&P, de notes de crédit de « BBB (élevé) » pour Propriétés de Choix. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle d'environ 3 500 \$, mais cette commission est réduite proportionnellement au montant prélevé sur la facilité. Au 31 mars 2022, un montant de 55 000 \$ était prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 mars 2022, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (en milliers de dollars)				
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	4 686 \$	167 803 \$	172 489 \$
Prélèvements (remboursements) nets	55 000	(7)	6 427	61 420
Solde de capital impayé à la clôture de la période	55 000 \$	4 679 \$	174 230 \$	233 909 \$

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

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (en milliers de dollars)					
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 125 000 \$	1 112 310 \$	8 220 \$	279 088 \$	6 524 618 \$
Émissions et avances	—	—	2 883	70 242	73 125
Remboursements	—	(45 056)	—	(70 726)	(115 782)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(14 805)	—	—	(14 805)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 125 000 \$	1 052 449 \$	11 103 \$	278 604 \$	6 467 156 \$

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

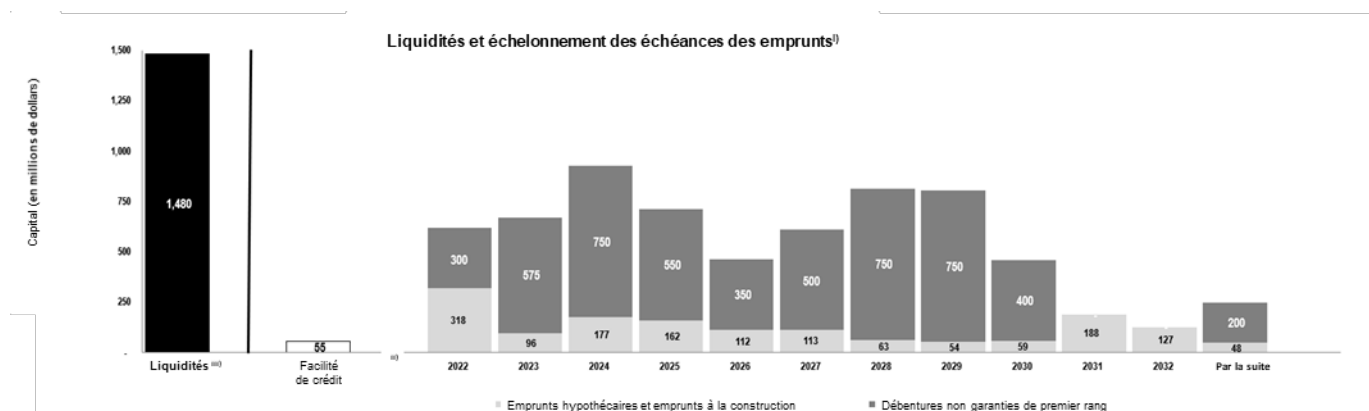
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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

Au 31 mars 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾			Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Déventures non garanties de premier rang	Emprunts hypothé- caires	Emprunts à la construc- tion	Emprunts hypothé- caires ⁱ⁾	Emprunts à la construc- tion ⁱ⁾	Total
2022	— \$	300 000 \$	156 976 \$	4 679 \$	5 763 \$	155 751 \$	623 169 \$
2023	—	575 000	76 954	—	11 126	7 686	670 766
2024	—	750 000	158 185	—	7 738	10 793	926 716
2025	—	550 000	153 493	—	8 013	—	711 506
2026	55 000	350 000	64 547	—	47 157	—	516 704
Par la suite	—	2 600 000	442 294	11 103	198 807	—	3 252 204
Total de l'encours de la dette ajustée	55 000 \$	5 125 000 \$	1 052 449 \$	15 782 \$	278 604 \$	174 230 \$	6 701 065 \$

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

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



i) Présenté selon une base proportionnelle¹⁾.

ii) La facilité de crédit viendra à échéance le 24 juin 2026.

iii) Comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

4.4 Situation financière

Les débetures non garanties de premier rang et la facilité de crédit de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives de nature financière et non financière qui comprennent le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière par la direction pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec l'ensemble de ces clauses restrictives au 31 mars 2022 et au 31 décembre 2021.

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

		Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ⁾	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	39,5 %	40,1 %
Ratio de couverture du service de la detteⁱ⁾	Limite : au moins 1,5 fois	3,4 x	3,3 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV^{i), ii), iii), iv)}		7,2 x	7,2 x
Ratio de couverture des intérêts^{i), iii)}		3,9 x	3,7 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 14.8, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement du résultat net au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.
- iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.7, « 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 proportionnelleⁱⁱ⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.
- iv) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, s'est établi à 7,1 fois au 31 mars 2022 et à 7,1 fois au 31 décembre 2021.

4.5 Notations de crédit

Les titres d'emprunt de Propriétés de Choix sont notés par deux agences de notation indépendantes, soit DBRS et S&P. Les cotes de Propriétés de Choix sont liées et équivalentes aux cotes de Loblaw, essentiellement en raison de la relation d'importance significative qu'entretiennent Loblaw et la Fiducie, ainsi que des arrangements contractuels et de l'intégration stratégique entre la Fiducie et Loblaw.

Le 21 juin 2021, S&P a confirmé la note de Propriétés de Choix à BBB avec une perspective stable tandis que, le 17 septembre 2021, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé) avec une tendance stable. Une note de crédit équivalente ou supérieure à BBB- correspond à une notation élevée de solvabilité.

Le tableau qui suit présente les notations de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 31 mars 2022.

Notations de crédit (normes canadiennes)	DBRS		S&P	
	Notation de crédit	Tendance	Notation de crédit	Perspectives
Notation de l'émetteur	BBB (élevé)	Stable	BBB	Stables
Déventures non garanties de premier rang	BBB (élevé)	Stable	BBB	s. o.

4.6 Capitaux propres sous forme de parts

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

	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts à l'ouverture de la période	327 588 847	326 941 663
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	391 749	837 071
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(222 147)	(189 887)
Parts à la clôture de la période	327 758 449	327 588 847
Parts échangeables à l'ouverture de la période	395 786 525	395 786 525
Parts émises à une partie liée dans le cadre de l'acquisition d'immeubles de placement	—	—
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	723 544 974	723 375 372

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 17 novembre 2021, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 558 665 parts au cours de la période de douze mois allant du 19 novembre 2021 au 18 novembre 2022 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 aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

Des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et d'attributions aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

Parts rachetées aux termes d'un accord 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 trimestre clos le 31 mars 2022 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Total des distributions déclarées	133 836 \$	133 706 \$	130 \$

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; toutefois, le montant total des distributions ne sera pas inférieur à un montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer d'impôt sur le revenu conformément à la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimales.

Lors de sa plus récente réunion, tenue le 27 avril 2022, le conseil a passé en revue et approuvé le taux des distributions actuel établi à 0,74 \$ par part par année. 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.

Plan de réinvestissement des distributions (« PRD »)

Propriétés de Choix a mis en place un PRD en vertu duquel les porteurs de parts admissibles peuvent affecter automatiquement les distributions en trésorerie mensuelles à l'achat de parts additionnelles. Le 25 avril 2018, le conseil a suspendu le PRD à compter de la distribution déclarée en mai 2018. Le PRD demeurera suspendu jusqu'à nouvel ordre.

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

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ exclut la majorité des fluctuations à court terme des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, comme les versements d'impôts fonciers et le calendrier des versements semestriels sur les 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 FTLAE¹⁾ permet aussi d'ajuster les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport au fonds de roulement nécessaire pour effectuer les dépenses d'investissement liées à l'exploitation visant à maintenir 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 14.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	159 192 \$	152 219 \$	6 973 \$
Distributions en trésorerie déclarées	(133 836)	(133 706)	(130)
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	25 356 \$	18 513 \$	6 843 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	84,1 %	87,8 %	(3,7) %

Trimestre

Le montant ajusté des FTLAE a augmenté par rapport à il y a un an, et ce, principalement en raison d'un ajustement favorable de 48,4 millions de dollars au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement durables, ce qui a été contrebalancé en partie par la diminution de 35,5 millions de dollars des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation et la hausse de 8,9 millions de dollars de l'excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés.

Le ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE a diminué essentiellement par suite de la hausse du montant ajusté des FTLAE, comme il est indiqué ci-dessus.

4.8 Instruments financiers

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir la fluctuation du taux d'intérêt associé à des emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Au 31 mars 2022, les taux d'intérêt variaient de 2,8 % à 4,4 % (de 2,8 % à 4,4 % au 31 décembre 2021).

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

(en milliers de dollars)	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	janv. 2025 – juin 2030	122 344 \$	7 881 \$	3 266 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	août 2022 – févr. 2024	54 376	390	1 925

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 6 150 \$ (une perte latente liée à la juste valeur de 708 \$ au 31 mars 2021).

4.9 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. Au 31 mars 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 33 647 \$ (32 579 \$ au 31 décembre 2021).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net				
Produits locatifs	328 049 \$	326 539 \$	1 510 \$	0,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(99 551)	(100 136)	585	(0,6) %
	228 498	226 403	2 095	0,9 %
Autres produits et charges				
Produits d'intérêts	7 491	4 148	3 343	80,6 %
Produits de commissions	1 091	1 039	52	5,0 %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(130 803)	(133 563)	2 760	(2,1) %
Charges générales et administratives	(10 840)	(9 574)	(1 266)	13,2 %
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	114 596	8 069	106 527	1 320,2 %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	(5 236)	—	(5 236)	— %
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(1 066)	477	(1 543)	N/M
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(118 736)	(217 683)	98 947	(45,5) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	302 243	58 743	243 500	414,5 %
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	386 988	(62 191)	449 179	(722,3) %
Charge d'impôt sur le résultat	(2)	(7)	5	(71,4) %
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198) \$	449 184 \$	(722,2) %

Trimestre

L'augmentation trimestrielle par rapport à l'exercice précédent découle essentiellement de la variation favorable de 243,5 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, de la hausse de 106,5 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et de la variation favorable de 98,9 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie.

Les ajustements de la juste valeur peuvent varier fortement d'un trimestre à l'autre, car ils sont tributaires de facteurs liés au marché comme le prix des parts de la Fiducie et les taux de capitalisation.

Produits locatifs et charges d'exploitation liées aux immeubles

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Résultat d'exploitation net			
Produits locatifs	328 049 \$	326 539 \$	1 510 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(99 551)	(100 136)	585
	228 498 \$	226 403 \$	2 095 \$

Trimestre

La hausse des produits locatifs nets pour le trimestre est principalement imputable aux recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés, aux processus d'appel fructueux en matière d'impôt foncier, aux meilleurs taux de location au renouvellement du portefeuille d'immeubles de commerce de détail et à un recul de la charge au titre des créances douteuses constituée à l'égard des locataires touchés par la pandémie par rapport à l'exercice précédent.

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.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts	3 478 \$	2 686 \$	792 \$
Produits d'intérêts gagnés sur les actifs immobiliers financiers	1 296	1 100	196
Produits (pertes) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	2 361	—	2 361
Autres produits d'intérêts	356	362	(6)
Produits d'intérêts	7 491 \$	4 148 \$	3 343 \$

Trimestre

L'augmentation est principalement attribuable à la variation favorable de 2,4 millions de dollars de la juste valeur des actifs immobiliers financiers, jumelée à la hausse de 0,8 million de dollars des intérêts gagnés sur les prêts hypothécaires et prêts en raison d'un encours plus élevé.

Produits de commissions

Les frais imputés à des tiers comprennent les frais de gestion liés aux biens immobiliers, les honoraires de location et les frais de gestion de projets liés aux 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. Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers selon le principe de la rémunération des services rendus (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »).

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Frais imputés à des parties liées	62 \$	127 \$	(65) \$
Frais imputés à des tiers	1 029	912	117
Produits de commissions	1 091 \$	1 039 \$	52 \$

Trimestre

L'augmentation des produits de commission est principalement attribuable à la hausse des frais de location et des frais liés aux projets.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	45 032 \$	46 914 \$	(1 882) \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	10 861	12 086	(1 225)
Intérêt sur la facilité de crédit	852	897	(45)
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	18	39	(21)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	247	110	137
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 304	1 042	262
Intérêts inscrits à l'actif	(732)	(746)	14
	57 582	60 342	(2 760)
Distributions sur les parts échangeables versées à GWL	73 221	73 221	—
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	130 803 \$	133 563 \$	(2 760) \$

Trimestre

La diminution enregistrée pour le trimestre est principalement attribuable à une réduction générale de l'endettement ainsi qu'à l'incidence favorable des refinancements réalisés au cours de la dernière année à des taux d'intérêt plus bas. En outre, plusieurs prêts hypothécaires sont arrivés à échéance sans être refinancés et le prêt hypothécaire de l'un des immeubles cédés a fait l'objet d'une quittance au cours du trimestre écoulé, l'acquéreur assumant la dette, ce qui a entraîné une diminution des charges d'intérêts liées à ces prêts hypothécaires.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Salaires, avantages et charges liées au personnel	14 710 \$	12 623 \$	2 087 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	557	603	(46)
Honoraires	849	1 099	(250)
Coûts liés aux technologies de l'information	1 268	1 504	(236)
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	975	799	176
Amortissement d'autres actifs	319	288	31
Frais de bureau	293	390	(97)
Autres	302	93	209
	19 273	17 399	1 874
Déduire :			
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(2 238)	(1 635)	(603)
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(6 195)	(6 190)	(5)
Charges générales et administratives	10 840 \$	9 574 \$	1 266 \$

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

Trimestre

L'augmentation trimestrielle découle principalement de la hausse des coûts liés aux salaires et des charges liées au personnel, ce qui a été contrebalancé en partie par la diminution des honoraires liée à des changements de fournisseurs de services.

Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 066) \$	477 \$	(1 543) \$
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(1 066) \$	477 \$	(1 543) \$

Trimestre

Au cours du trimestre, la Fiducie a comptabilisé un ajustement défavorable de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts par rapport à l'exercice précédent.

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

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le trimestre clos le 31 mars 2022 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 décembre 2021			Expira- tions	Nouveaux baux	Renouvel- lements de baux	Total partiel : Absorption	Variations du porte- feuille ⁱ⁾	Superficie inoccupée acquise (sortie)	Trimestre 31 mars 2022		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée (en %)							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée (en %)
Immeubles de commerce de détail	44 152	43 035	97,5 %	(370)	43	266	(61)	(133)	(54)	43 965	42 841	97,4 %
Immeubles industriels	17 571	17 234	98,1 %	(390)	58	66	(266)	(252)	(109)	17 210	16 716	97,1 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱⁱ⁾	3 535	3 119	88,2 %	(63)	27	24	(12)	(1 102)	(131)	2 302	2 005	87,1 %
Total	65 258	63 388	97,1 %	(823)	128	356	(339)	(1 487)	(294)	63 477	61 562	97,0 %

i) Représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.

ii) Les immeubles résidentiels sont exclus des taux d'occupation présentés.

Trimestre

Le taux d'occupation à la clôture de la période a légèrement diminué, passant de 97,1 % au 31 décembre 2021 à 97,0 %. La Fiducie a connu une absorption négative temporaire dans le portefeuille industriel de l'Alberta et de l'Ontario au cours du trimestre. Elle s'est engagée à signer de nouveaux baux au deuxième trimestre de 2022 afin de combler l'absorption négative à des taux de location plus élevés.

La variation de près de 1 487 pieds carrés du portefeuille est principalement attribuable à la vente stratégique de six immeubles de bureaux de qualité supérieure à Allied Properties REIT au cours du trimestre.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 57,5 % du total de sa SLB (56,0 % au 31 décembre 2021). La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux de Loblaw était de 6,3 ans au 31 mars 2022 (6,5 ans au 31 décembre 2021).

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2022			Au 31 décembre 2021		
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)
Bannières appartenant à Loblaw	36,5	36,5	100,0 %	36,5	36,5	100,0 %
Locataires indépendants	27,0	25,1	92,9 %	28,7	26,9	93,5 %
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	63,5	61,6	97,0 %	65,2	63,4	97,1 %

Les tableaux qui suivent dressent le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 31 mars 2022.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à expiration (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à expiration (par pied carré)
Location au mois	331	90	421	0,7 %	5 283 \$	12,55 \$
2022	1 316	40	1 356	2,1 %	18 241	13,45
2023	2 701	3 822	6 523	10,3 %	88 058	13,50
2024	3 174	2 854	6 028	9,5 %	80 862	13,41
2025	3 522	3 218	6 740	10,6 %	88 581	13,14
2026	3 410	2 665	6 075	9,6 %	92 370	15,20
2027	2 373	4 057	6 430	10,1 %	107 213	16,67
2028 et par la suite	8 261	19 728	27 989	44,1 %	455 181	16,26
SLB occupée	25 088	36 474	61 562	97,0 %	935 789	15,20
SLB inoccupée	1 915	—	1 915	3,0 %	825	0,43
Total	27 003	36 474	63 477	100,0 %	936 614 \$	14,76 \$

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Secteur des immeubles de commerce de détail		Secteur des immeubles industriels		Secteur des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁽¹⁾		Total	
	SLB	SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale	SLB	SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale	SLB	SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale	SLB	SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale
Location au mois	366	0,6 %	34	0,1 %	21	— %	421	0,7 %
2022	544	0,9 %	697	1,1 %	115	0,2 %	1 356	2,1 %
2023	4 365	6,9 %	2 019	3,2 %	139	0,2 %	6 523	10,3 %
2024	4 142	6,5 %	1 685	2,7 %	201	0,3 %	6 028	9,5 %
2025	4 521	7,1 %	2 065	3,3 %	154	0,2 %	6 740	10,6 %
2026	4 773	7,5 %	1 141	1,8 %	161	0,2 %	6 075	9,6 %
2027	5 829	9,2 %	507	0,8 %	94	0,1 %	6 430	10,1 %
2028 et par la suite	18 301	28,7 %	8 568	13,6 %	1 120	1,9 %	27 989	44,1 %
SLB occupée	42 841		16 716		2 005		61 562	97,0
SLB inoccupée	1 124	1,8 %	494	0,8 %	297	0,5 %	1 915	3,0 %
Total	43 965	69,2 %	17 210	27,4 %	2 302	3,6 %	63 477	100,0 %

Les 10 locataires les plus importants

Les dix principaux locataires de Propriétés de Choix pour le trimestre clos le 31 mars 2022 comptaient pour environ 66,0 % des produits locatifs bruts calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les contrats de location.

Locataires	Pourcentage des produits locatifs bruts	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaws	57,9 %	36 475
2. Canadian Tire	1,9 %	1 358
3. TJX Companies	1,1 %	608
4. Dollarama	1,1 %	548
5. Goodlife	0,8 %	386
6. Staples/Bureau en gros	0,7 %	373
7. Canada Cartage	0,7 %	633
8. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,6 %	212
9. FGF Brands, Inc.	0,6 %	1 176
10. Sobeys	0,6 %	296
Total	66,0 %	42 065

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels et immeubles à usage mixte, résidentiels et autres. 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 des produits et des charges connexes de ces immeubles, les autres éléments du résultat net étant évalués sur une base consolidée conformément aux PCGR.

Au cours du premier trimestre de 2022, la Fiducie a cédé un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied (rubrique 3.2), réduisant ainsi considérablement la taille de son portefeuille d'immeubles de bureaux. Parallèlement à la cession, la Fiducie a révisé sa structure interne de présentation de l'information, en regroupant ses immeubles de bureaux restants et ses immeubles résidentiels au sein du secteur « Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ».

Le tableau qui suit présente un rapprochement du résultat net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR pour le trimestre clos le 31 mars 2022.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés selon une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	259 522 \$	50 207 \$	33 861 \$	343 590 \$	(16 450) \$	327 140 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(77 164)	(13 795)	(15 354)	(106 313)	6 762	(99 551)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	182 358	36 412	18 507	237 277	(9 688)	227 589
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(278)	1 109	79	910	(399)	511
Paiements pour cession de bail reçus	347	140	121	608	(210)	398
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	182 427	37 661	18 707	238 795	(10 297)	228 498
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				3 548	3 943	7 491
Produits de commissions				1 091	—	1 091
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(132 998)	2 195	(130 803)
Charges générales et administratives				(10 840)	—	(10 840)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	114 596	114 596
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(5 236)	—	(5 236)
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net				(1 066)	—	(1 066)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(118 736)	—	(118 736)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				412 680	(110 437)	302 243
Bénéfice avant impôt sur le résultat				386 988	—	386 988
Charge d'impôt sur le résultat				(2)	—	(2)
Bénéfice net (perte nette)				386 986 \$	— \$	386 986 \$

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 conformément aux PCGR.

7.2 Sommaire du résultat d'exploitation net¹⁾

Le REN¹⁾ est une mesure supplémentaire de la performance sur le plan de l'exploitation couramment utilisée dans le domaine de l'immobilier. Il n'existe aucune définition du REN¹⁾ au sein du secteur. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.2, « Résultat d'exploitation net », du présent rapport de gestion pour obtenir une définition du REN¹⁾ et son rapprochement au résultat net établi selon les PCGR.

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 15 mois close le 31 mars 2022 et qui n'avaient pas subi de variations du résultat en raison d'acquisitions, de sorties, de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, d'activités de densification, de travaux d'agrandissement, de démolitions ou de transferts (collectivement, les « transactions »). Le REN attribuable à des transactions pour la période est présenté séparément des résultats financiers des actifs comparables.

Le tableau qui suit présente un sommaire du REN¹⁾ de Propriétés de Choix, calculé selon une base proportionnelle¹⁾ afin de rendre compte des participations de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comme si elles étaient détenues directement, pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Produits locatifs	319 511 \$	311 413 \$	8 098 \$	2,6 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	361	3 084	(2 723)	(88,3) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 245)	(95 107)	(1 138)	1,2 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	223 627	219 390	4 237	1,9 %
Charge au titre des créances douteuses	(136)	(1 581)	1 445	(91,4) %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	223 491	217 809	5 682	2,6 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	14 760	17 002	(2 242)	
Charge au titre des créances douteuses	(64)	(355)	291	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	14 696	16 647	(1 951)	
Paievements pour cession de bail reçus	608	1 124	(516)	
REN total, selon le référentiel comptable	238 795 \$	235 580 \$	3 215 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Produits locatifs	319 511 \$	311 413 \$	8 098 \$	2,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 245)	(95 107)	(1 138)	1,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	223 266	216 306	6 960	3,2 %
Charge au titre des créances douteuses	(136)	(1 581)	1 445	(91,4) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	223 130	214 725	8 405	3,9 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	14 211	15 263	(1 052)	
Charge au titre des créances douteuses	(64)	(355)	291	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	14 147	14 908	(761)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	237 277 \$	229 633 \$	7 644 \$	

Trimestre

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 3,9 % en raison principalement de l'accroissement des produits tirés des majorations de loyer contractuelles des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, du recul de la charge au titre des créances douteuses, des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés, des meilleurs taux de location au renouvellement du portefeuille d'immeubles de commerce de détail et des processus d'appel fructueux en matière d'impôt foncier.

La diminution du REN lié aux transactions est principalement le fait du manque à gagner sur le REN attribuable aux biens vendus à la fin de l'exercice 2021 et au premier trimestre de 2022, ce qui a été contrebalancé en partie par l'apport des acquisitions et des transferts depuis les projets d'aménagement achevés au cours des 12 derniers mois.

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Produits locatifs	254 697 \$	248 474 \$	6 223 \$	2,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(76 070)	(75 945)	(125)	0,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	178 627	172 529	6 098	3,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(125)	(1 231)	1 106	(89,8) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	178 502	171 298	7 204	4,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	3 754	6 141	(2 387)	
Charge au titre des créances douteuses	102	(278)	380	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	3 856	5 863	(2 007)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	182 358 \$	177 161 \$	5 197 \$	

Trimestre

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 4,2 %, ce qui s'explique avant tout par l'augmentation des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, les processus d'appel fructueux en matière d'impôt foncier, les recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés, les meilleurs taux de location au renouvellement et la réduction de la charge au titre des créances douteuses.

Le recul du REN lié aux transactions découle principalement du manque à gagner sur les produits découlant des sorties effectuées, ce qui a été contrebalancé en partie par l'apport des acquisitions et des transferts depuis les projets d'aménagement effectués.

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Produits locatifs	48 396 \$	46 773 \$	1 623 \$	3,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(13 033)	(12 132)	(901)	7,4 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	35 363	34 641	722	2,1 %
Charge au titre des créances douteuses	4	(31)	35	n. s.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	35 367	34 610	757	2,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 075	1 639	(564)	
Charge au titre des créances douteuses	(30)	(65)	35	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 045	1 574	(529)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	36 412 \$	36 184 \$	228 \$	

Trimestre

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 2,2 %, en raison principalement des activités de location favorables dans la région de l'Ontario, ce qui a été contrebalancé par l'inoccupation à court terme de grands locaux dans la région de l'Alberta.

La diminution du REN lié aux transactions par rapport à celui de l'exercice précédent est principalement le fait du manque à gagner sur les produits découlant des sorties effectuées au cours du trimestre à l'étude et du trimestre précédent.

Secteur des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres			
	2022	2021	Variation	Variation (en %)
Produits locatifs	16 418 \$	16 166 \$	252 \$	1,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(7 142)	(7 030)	(112)	1,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 276	9 136	140	1,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(15)	(319)	304	n. s.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 261	8 817	444	5,0 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 382	7 483	1 899	
Charge au titre des créances douteuses	(136)	(12)	(124)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 246	7 471	1 775	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	18 507 \$	16 288 \$	2 219 \$	

Trimestre

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 5,0 %, en raison principalement du recul de la charge au titre des créances douteuses et des activités de location favorables et des majorations de loyer contractuelles dans la région de l'Ontario, ce qui a été contrebalancé en partie par la diminution des taux d'occupation dans les régions du Québec et de l'Alberta.

L'augmentation du REN lié aux transactions par rapport à celui de l'exercice précédent est principalement le fait de l'apport d'un transfert depuis les projets d'aménagement effectué au cours de l'exercice précédent.

7.3 Autres indicateurs de performance clés

Les FPAE¹⁾ et le montant ajusté des FPAE¹⁾ 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 FPAE¹⁾ et du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021 :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	175 136 \$	170 608 \$	4 528 \$
FPAE ¹⁾ par part de base	0,242 \$	0,236 \$	0,006 \$
FPAE ¹⁾ par part après dilution	0,242 \$	0,236 \$	0,006 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ après dilution	76,4 %	78,4 %	(2,0) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	160 749 \$	155 316 \$	5 433 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part de base	0,222 \$	0,215 \$	0,007 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part après dilution	0,222 \$	0,215 \$	0,007 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ après dilution	83,3 %	86,1 %	(2,8) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation de base ¹⁾	723 417 483	722 728 188	689 295
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ¹⁾	723 466 930	722 930 485	536 445
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 544 974	722 728 188	816 786

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

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

Les FPAE¹⁾ 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 en vertu des IFRS. 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. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre

Les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 4,5 millions de dollars par rapport à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison principalement de la croissance du résultat d'exploitation net attribuable aux meilleurs taux de location au renouvellement des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail, des processus d'appel fructueux en matière d'impôt foncier, ainsi que des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés, du recul de 1,7 million de dollars de la charge au titre des créances douteuses, de la diminution des charges d'intérêts découlant de la baisse des emprunts et de la hausse des produits d'intérêts, ce qui a été contrebalancé en partie par la hausse des charges générales et administratives.

Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation¹⁾

Propriétés de Choix calcule le montant ajusté des FPAE¹⁾ 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 en vertu des IFRS. 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. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre

Le montant ajusté des FPAE a augmenté de 5,4 millions de dollars par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison de la hausse de 4,5 millions de dollars des FPAE mentionnée ci-dessus et de la diminution de l'ajustement des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire, ce qui a été contrebalancé en partie par l'augmentation des dépenses au titre des améliorations locatives et des frais directs de location.

Dépenses d'investissement liées aux immeubles et charges de location

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.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 606 \$	2 591 \$	15 \$
Frais directs de location	1 955	1 254	701
Améliorations locatives	6 837	4 628	2 209
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	11 398 \$	8 473 \$	2 925 \$

Les dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante des immeubles de placement sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 2 606 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (2 591 \$ en 2021). Les améliorations des immobilisations recouvrables peuvent comprendre des éléments comme la réfection de la chaussée du stationnement ou les remplacements de toiture. Ces éléments sont comptabilisés comme faisant partie des immeubles de placement et les sommes recouvrées des locataires sont comptabilisées à titre de produits.

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

8. RÉSULTATS D'EXPLOITATION TRIMESTRIELS

Le tableau qui suit présente les principales informations financières consolidées pour les huit trimestres les plus récents.

Principales informations trimestrielles

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020	Troisième trimestre de 2020	Deuxième trimestre de 2020
Nombre d'immeubles à revenu	699	709	718	717	715	713	707	706
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés)	64,0	65,8	66,5	66,4	66,2	66,1	66,1	65,6
Taux d'occupation	97,0 %	97,1 %	97,0 %	96,9 %	97,0 %	97,1 %	97,0 %	96,8 %
Produits locatifs (PCGR)	328 049 \$	325 763 \$	316 083 \$	323 936 \$	326 539 \$	321 862 \$	308 956 \$	314 885 \$
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(163 087)\$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198)\$	116 570 \$	97 186 \$	(95 813)\$
Bénéfice net (perte nette) par part	0,535 \$	(0,225)\$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086)\$	0,161 \$	0,136 \$	(0,137)\$
Bénéfice net (perte nette) par part après dilution	0,535 \$	(0,225)\$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086)\$	0,162 \$	0,137 \$	(0,137)\$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	237 277 \$	236 674 \$	236 004 \$	233 188 \$	229 633 \$	230 353 \$	229 891 \$	216 431 \$
FPAE ¹⁾	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$	169 173 \$	140 645 \$
FPAE ¹⁾ par part après dilution	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,201 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$	136 054 \$	147 594 \$	131 173 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part après dilution	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$	0,189 \$	0,207 \$	0,187 \$
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$
Prix des parts à la clôture	15,49 \$	15,19 \$	14,25 \$	14,29 \$	13,56 \$	13,01 \$	12,78 \$	12,74 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 544 974	723 375 372	723 302 244	723 148 168	722 728 188	722 728 188	716 903 446	700 403 446
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	39,5 %	40,1 %	41,0 %	40,9 %	42,3 %	42,7 %	43,8 %	44,3 %
Ratio de couverture du service de la dette ¹⁾	3,4x x	3,3 x	3,3 x	3,2 x	3,2 x	3,2 x	3,0 x	2,6 x

i) 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 les sorties, ainsi que l'aménagement de SLB supplémentaire ont eu une incidence sur les résultats trimestriels de Propriétés de Choix. En outre, le bénéfice net (la perte nette) a subi l'incidence des fluctuations des ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement et de la rémunération fondée sur des parts et n'était donc souvent pas comparable d'un trimestre à l'autre.

9. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 mars 2022, 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. GWL est également la société mère de Loblaw; au 31 mars 2022, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation de Loblaw. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited, l'actionnaire détenant le contrôle de GWL.

Dans le cours normal de ses activités, Propriétés de Choix conclut diverses transactions avec des parties liées. Ces transactions sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie convenue et acceptée par les parties liées.

Loblaw compte pour environ 57,9 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 57,5 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 31 mars 2022 (55,5 % et 56,0 %, respectivement, au 31 décembre 2021).

Acquisitions

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un actif immobilier financier pour un prix d'achat de 2 200 \$, compte non tenu des coûts de transaction, et un bien en voie d'aménagement pour un prix d'achat de 25 663 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Sorties

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a procédé à la sortie de 1 immeuble de commerce de détail assorti d'un bail conclu avec Loblaw, pour un prix de vente global de 25 750 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Convention de services

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 3 901 \$ (3 094 \$ en 2021).

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. L'accord d'alliance stratégique vient à échéance le 5 juillet 2023. 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.

Convention de gestion d'immeubles

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers selon le principe de la rémunération des services rendus.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 1 765 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la SLB de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du trimestre clos le 31 mars 2022 (2 208 \$ au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ (73 221 \$ au 31 mars 2021).

Au 31 mars 2022, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 24 407 \$ (192 741 \$ au 31 décembre 2021).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, GWL n'a pas choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 168 334 \$ au titre des prêts qu'elle avait reçus au cours de l'exercice 2021 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2022.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 372 \$ sur les parts détenues par GWL (9 372 \$ au 31 mars 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 31 mars 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (4 660 \$ au 31 mars 2021).

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 3 053 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 053 \$ au 31 mars 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 31 mars 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 31 mars 2021).

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 importante 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 IFRS.

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

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

Aucun changement n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de Propriétés de Choix au premier trimestre de 2022 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 2021 et dans le rapport de gestion inclus dans son rapport annuel de 2021, lesquels sont intégrés par renvoi au présent rapport de gestion. Le rapport annuel et la notice annuelle de 2021 de la Fiducie se trouvent au www.sedar.com. Les risques et les stratégies de gestion des risques qui y sont exposés demeurent inchangés.

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

Les pratiques ESG font partie intégrante des activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable pour les générations à venir. Les pratiques ESG sont étroitement liées à la stratégie de la Fiducie, qui vise à maximiser la valeur à long terme en adoptant une approche disciplinée et durable de gestion des immeubles tant sur le plan de l'exploitation que sur le plan des finances et en dégageant de la valeur grâce à ses activités d'aménagement. Voici quelques-unes des façons dont Propriétés de Choix cherche à créer de la valeur pour ses parties prenantes par la voie de son programme axé sur les bonnes pratiques ESG :

- en protégeant la planète pour les générations à venir tout en réduisant la consommation de ressources et les coûts;
- en attirant, maintenant en poste et stimulant un effectif diversifié et engagé afin d'obtenir des perspectives et expériences uniques pour la prise de décisions stratégiques;
- en préservant la valeur des actifs et la réputation de la Fiducie en gérant les risques liés à l'évolution de la réglementation et des attentes des parties prenantes;
- en générant des rendements et une appréciation de la valeur liquidative à long terme stables en attirant des locataires partageant une vision commune;
- en consolidant les relations avec les parties prenantes en collaborant pour atteindre des objectifs sociaux, économiques et environnementaux qui auront des effets positifs;
- en améliorant le rendement à long terme des placements en attribuant le capital à des occasions durables et en attirant un plus vaste éventail d'investisseurs.

Le conseil des fiduciaires et ses comités supervisent l'approche, les politiques et les pratiques de la Fiducie en ce qui concerne le programme axé sur les bonnes pratiques ESG. Le président et chef de la direction de la Fiducie est le parrain-cadre de ce programme et supervise l'intégration de la stratégie en matière de pratiques ESG aux activités de la Fiducie.

La Fiducie aspire à développer des communautés saines et résilientes en mettant au premier plan la durabilité sociale, économique et environnementale. Pour concrétiser cette aspiration, la Fiducie s'est recentrée sur deux domaines dans lesquels elle peut avoir une incidence importante sur la viabilité environnementale et sociale, soit la lutte contre les changements climatiques et l'équité sociale.

Des informations sur les pratiques ESG de Propriétés de Choix sont fournies dans le rapport sur la responsabilité ESG de 2021 de la Fiducie, qui peut être consulté sur son site Web, à l'adresse www.choicereit.ca.

Des informations sur les pratiques de gouvernance d'entreprise de Propriétés de Choix sont fournies dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de la Fiducie pour l'assemblée annuelle des porteurs de parts qui devrait être tenue le 28 avril 2022, qui peut être consultée sur le site Web de la Fiducie, à l'adresse www.choicereit.ca.

13. PERSPECTIVES²⁾

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier chef de file qui crée une valeur durable en détenant, en exploitant et en développant des immeubles résidentiels et à vocation commerciale de grande qualité. Nous avons pour objectif d'offrir, dans une perspective à long terme, une appréciation de la valeur liquidative, une croissance stable de notre résultat d'exploitation net et la préservation du capital. Propriétés de Choix est convaincue que son modèle économique, la stabilité de ses locataires, sa solide situation financière et son approche disciplinée en matière de gestion financière continueront de bien la servir.

Notre portefeuille diversifié d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels, d'immeubles résidentiels et d'immeubles à usage mixte affiche un taux d'occupation de 97,0 %. De plus, nous pouvons compter sur des locataires de grande qualité partout au Canada. Notre portefeuille est principalement loué à des détaillants de biens de première nécessité de même qu'à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins sensibles à la volatilité économique et procurent donc une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Cette stabilité est mise en évidence par celle des résultats financiers stables que nous avons enregistrés pour l'exercice précédent et pour le dernier trimestre. Nous sommes encouragés par les mesures mises en place en vue de la réouverture qui se poursuit et qu'a rendue possible les taux de vaccination contre COVID-19 élevés. Cet optimisme se fait sentir au sein de notre bassin de locataires, alors que l'ensemble de notre portefeuille présente une dynamique de location positive.

L'an passé, nous avons pris la décision stratégique de consacrer du temps et des dépenses d'investissement afin de saisir les occasions liées à nos principales activités, soit les immeubles de commerce de détail essentiels, les immeubles industriels et la plateforme résidentielle en pleine expansion, ainsi qu'à notre solide programme d'aménagement. Il s'agit de catégories d'actifs pour lesquelles nous avons la capacité d'accroître notre envergure, de réaliser des efficiences sur le plan de l'exploitation, de créer de nouvelles occasions de placement et d'attirer les gens les plus talentueux. Cette décision a donné lieu à la vente stratégique de six immeubles de bureaux de grande qualité à Allied Properties REIT au premier trimestre. Nous ne présenterons plus nos résultats relatifs aux immeubles de bureaux comme une catégorie d'actifs distincte.

Nous continuons de faire progresser notre programme d'aménagement, lequel constitue pour nous le meilleur moyen d'ajouter à notre portefeuille des biens immobiliers de grande qualité et à un coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps. Nos projets d'aménagement en cours 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. La construction de deux projets d'immeubles résidentiels de grande hauteur continue de progresser, le premier étant situé près de la station Mount Pleasant du réseau GO à Brampton, en Ontario, et le second, dans le quartier Westboro d'Ottawa, en Ontario. Nous trouvons également différents moyens de faire croître notre plateforme industrielle par le truchement de projets d'aménagement. Nous avons deux projets industriels en cours qui, selon nos attentes, offriront 0,6 million de pieds carrés d'installations logistiques nouveau genre. Notre projet industriel situé à Horizon Business Park à Edmonton (Alberta), qui comprend deux immeubles dont la superficie totalise 0,3 million de pieds carrés, avance, les premiers locataires étant attendus à la fin du deuxième trimestre de 2022. Après la clôture du premier trimestre, nous avons commencé la construction de notre deuxième site industriel en activité, une installation logistique moderne de 0,3 million de pieds carrés située dans un quartier industriel de premier plan à Surrey, en Colombie-Britannique.

En plus de nos projets en cours, nous disposons d'un important programme de projets plus complexes d'aménagement d'immeubles à usage mixte de plus grande envergure et de terrains destinés à l'aménagement industriel futur, lesquels devraient contribuer collectivement à une croissance significative de la valeur liquidative à l'avenir. Nous continuons de faire progresser le processus de changement de zonage de plusieurs sites à usage mixte, 11 de ces projets représentant plus de 10,5 millions de pieds carrés en étant actuellement à différents stades du processus de changement de zonage et de planification. Au cours du trimestre, nous avons obtenu l'approbation officielle du changement de zonage pour un projet considérable à usage mixte d'envergure à l'angle des rues Grenville et Grosvenor à Toronto (Ontario). Après la clôture du premier trimestre, nous avons acquis une autre parcelle de terrain adjacente au terrain susceptible d'être aménagé situé dans la région métropolitaine de Toronto et acquis en 2021, ce qui à environ 380 acres la superficie nette totale destinée à des projets d'aménagement industriels futurs dans ce parc industriel comptant plusieurs phases et ouvre la voie à de multiples possibilités de croissance pour notre portefeuille d'immeubles industriels.

Les taux d'intérêt ont considérablement augmenté depuis le début de l'exercice, alors que la Banque du Canada a déjà augmenté son taux de financement à un jour de 75 points de base et que plusieurs autres hausses sont attendues d'ici la fin de l'année 2022. Les taux d'intérêt à long terme ont également enregistré une hausse, le taux de rendement des obligations de référence à 10 ans de la Banque du Canada ayant augmenté de 1,6 % au début de 2022, pour se fixer à environ 2,8 % à la date des présentes. Nous continuons de surveiller l'incidence du contexte de hausse globale des taux sur nos résultats d'exploitation et notre situation financière. Nous avons des dettes d'approximativement 623 millions de dollars arrivant à échéance en 2022, que nous avons l'intention de refinancer à l'aide de titres d'emprunt à plus long terme, essentiellement des débentures non garanties et des emprunts hypothécaires commerciaux. Pour ce qui est des liquidités, la Fiducie a accès à environ 1,5 milliard de dollars de fonds disponibles, montant qui comprend la tranche inutilisée de 1,4 milliard de dollars de la facilité de crédit renouvelable de la Fiducie ainsi que 35,2 millions de dollars de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et environ 12,4 milliards de dollars d'actifs non grevés. Nos liquidités abondantes, nos actifs non grevés et notre approche consistant à échelonner les échéances de nos emprunts nous offrent une certaine souplesse dans l'environnement actuel.

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-après 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-après.

Mesures non conformes aux PCGR	Description	Rapprochement
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.	Rubrique 2, « Bilan » Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »
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 contrats de location et des paiements pour cessions de bail reçus, diminués des charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers et excluant 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 la façon dont il est financé 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.	Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	- S'entend des produits locatifs compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, des 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 la façon dont il est financé 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.	Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur » Rubrique 14.2, « 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 détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 1^{er} janvier 2021 inclusivement. - Le REN des biens qui ont été i) acquis, ii) sortis ou iii) modifiés considérablement en raison de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, de travaux d'agrandissement ou de démolitions (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 contrats de location 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.	Rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net »
Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)	- Calculés conformément au document sur les fonds provenant des activités d'exploitation (les « FPAE ») et le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (le « montant ajusté des FPAE ») en vertu des IFRS de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac »), 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 réintègre au bénéfice net (ou à la perte nette) les éléments ne découlant pas des activités d'exploitation ou ne donnant 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 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, lorsqu'ils sont comparés d'une période à l'autre, reflètent 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.	Rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)	- Calculés conformément aux FPAE et au montant ajusté des FPAE en vertu des IFRS de REALpac, publiés 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 loyers 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, les FPAE sont ajustés en excluant les ajustements liés aux loyers comptabilisés sur une base linéaire, ainsi que les coûts engagés au titre des activités de location internes et les 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 sont exclues et 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 loyers 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.	Rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »

Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« montant ajusté des FTLAE »)	- Calculés conformément au document de REALpac publié en février 2019 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation en vertu des 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 du fonds de roulement d'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.	Rubrique 14.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation »
Ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE	- 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.	Rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés »
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et les ajustements de la juste valeur applicables (« BAIIAJV »)	- S'entend du bénéfice net 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 permis aux termes des actes de fiducie, dans leur version complétée. - La direction estime que le BAIIAJV représente une mesure utile pour évaluer la capacité de la Fiducie à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.	Rubrique 14.8, « Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur »
Trésorerie conservée après les distributions	Représente la tranche du montant ajusté des FTLAE conservée par Propriétés de Choix et qui peut être utilisée pour investir dans de nouvelles acquisitions, dans des biens en voie d'aménagement ou dans des activités donnant lieu à des dépenses en capital.	Rubrique 14.6, « Analyse de l'excédent (insuffisance) au titre des distributions »
Total de la dette ajustée	- S'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débentures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle¹⁾, 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 également 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.	Rubrique 4.3, « Composantes du total de la dette ajustée »
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs	- Déterminé en divisant le total de la dette ajustée (tel que défini précédemment) par le total des actifs présentés selon une base proportionnelle et pouvant 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.	Rubrique 4.4, « Situation financière » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »

Ratio de couverture du service de la dette	• Calculé en divisant le BAIIAJV par la charge 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. • Le ratio de couverture du service de la dette 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.	Rubrique 4.4 « Situation financière » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV et ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie	• Calculé en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. • Ce ratio est utilisé 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.	Rubrique 4.4, « Situation financière »
Ratio de couverture des intérêts	• Calculé en divisant le BAIIAJV par la charge 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.	Rubrique 4.4, « Situation financière »

14.1 Rapprochement des 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 détiennent 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 de ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. De même, Propriétés de Choix détient des actifs immobiliers dont l'acquisition comportait une entente de cession-bail avec le vendeur. En raison de cette entente, la Fiducie ne répondait pas à la définition du contrôle selon les PCGR et, de ce fait, les actifs en question sont présentés au bilan à titre d'actifs immobiliers financiers et non à titre d'immeubles de placement. Bien qu'un rapprochement du bilan de Propriétés de Choix établi selon les PCGR à son bilan présenté selon une base proportionnelle¹⁾ se trouve à la rubrique 2, « Bilan », les tableaux qui suivent présentent l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix, compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour le trimestre clos le 31 mars 2022.

Au 31 mars ou pour le trimestre clos à cette date (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	14 707 000 \$	893 000 \$	15 600 000 \$	223 000 \$	220 000 \$	443 000 \$	14 930 000 \$	16 043 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	—	38 168	38 168	27 218	—	27 218	27 218	65 386
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	7 136	4 543	11 679	7 136	11 679
Améliorations des bâtiments	954	457	1 411	—	—	—	954	1 411
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	668	878	1 546	668	1 546
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 364	242	2 606	—	—	—	2 364	2 606
Frais de location directs	1 799	156	1 955	—	—	—	1 799	1 955
Allocations pour améliorations locatives	6 117	720	6 837	—	—	—	6 117	6 837
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	511	399	910	—	—	—	511	910
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement	10 150	—	10 150	(10 150)	—	(10 150)	—	—
Autres transferts	(22 945)	—	(22 945)	22 945	—	22 945	—	—
Sorties	(789 010)	—	(789 010)	—	—	—	(789 010)	(789 010)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	275 060	19 858	294 918	27 183	90 579	117 762	302 243	412 680
Solde au 31 mars 2022	14 192 000 \$	953 000 \$	15 145 000 \$	298 000 \$	316 000 \$	614 000 \$	14 490 000 \$	15 759 000 \$

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ rend compte des immeubles de placement de la fiducie, 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.

ii) Comprend les coûts d'acquisition.

14.2 Résultat d'exploitation net

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

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198) \$	449 184 \$
Charges générales et administratives	10 840	9 574	1 266
Produits de commissions	(1 091)	(1 039)	(52)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	130 803	133 563	(2 760)
Produits d'intérêts	(7 491)	(4 148)	(3 343)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(114 596)	(8 069)	(106 527)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	5 236	—	5 236
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	1 066	(477)	1 543
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	118 736	217 683	(98 947)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(302 243)	(58 743)	(243 500)
Charge d'impôt sur le résultat	2	7	(5)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – PCGR	228 498	226 403	2 095
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(511)	(4 477)	3 966
Paiements pour cession de bail reçus	(398)	(1 124)	726
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – PCGR	227 589	220 802	6 787
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	9 688	8 831	857
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	237 277 \$	229 633 \$	7 644 \$

14.3 Fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198) \$	449 184 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	5 236	—	5 236
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	1 066	(477)	1 543
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	118 736	217 683	(98 947)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(302 243)	(58 743)	(243 500)
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	(110 437)	(2 152)	(108 285)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	240	1 021	(781)
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—
Frais de location internes	2 079	1 996	83
Charge d'impôt sur le résultat	2	7	(5)
Fonds provenant des activités d'exploitation	175 136 \$	170 608 \$	4 528 \$
FPAE par part après dilution	0,242 \$	0,236 \$	0,006 \$
Ratio de distribution des FPAE après dilution ⁱ⁾	76,4 %	78,4 %	(2,0) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱⁱ⁾	723 466 930	722 930 485	536 445

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.

FPAE calculés selon une base proportionnelle¹⁾

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	237 277 \$	229 633 \$	7 644 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	910	4 823	(3 913)
Paielements pour cession de bail reçus	608	1 124	(516)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	238 795 \$	235 580 \$	3 215 \$
Produits d'intérêts	3 548	2 815	733
Produits de commissions	1 091	1 039	52
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(132 998)	(135 490)	2 492
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	240	1 021	(781)
Charges générales et administratives	(10 840)	(9 574)	(1 266)
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	—	—
Frais de location internes	—	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	2 079	1 996	83
Fonds provenant des activités d'exploitation	175 136 \$	170 608 \$	4 528 \$
FPAE par part après dilution ⁱ⁾	0,242 \$	0,236 \$	0,006 \$
Ratio de distribution des FPAE après dilution ^{i), ii)}	76,4 %	78,4 %	(2,0) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution	723 466 930	722 930 485	536 445

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.

14.4 Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Fonds provenant des activités d'exploitation	175 136 \$	170 608 \$	4 528 \$
Frais de location internes	(2 079)	(1 996)	(83)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(511)	(4 477)	3 966
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire tirés des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(399)	(346)	(53)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(2 364)	(2 684)	320
Frais directs de location	(1 799)	(1 044)	(755)
Améliorations locatives	(6 117)	(4 262)	(1 855)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des dépenses d'investissement liées à l'exploitation provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(1 118)	(483)	(635)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	160 749 \$	155 316 \$	5 433 \$
Montant ajusté des FPAE par part après dilution	0,222 \$	0,215 \$	0,007 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE après dilution ⁱ⁾	83,3 %	86,1 %	(2,8) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱⁱ⁾	723 466 930	722 930 485	536 445

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.

14.5 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 4.7, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	113 117 \$	148 632 \$	(35 515) \$
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(58 971)	(50 054)	(8 917)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts perçus ⁱ⁾	3 714	538	3 176
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	240	1 021	(781)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 040	998	42
Dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	(2 606)	(2 591)	(15)
Dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	(8 792)	(5 882)	(2 910)
Coûts de transaction et autres charges connexes	5 236	—	5 236
Ajustements pour tenir compte de la quote-part des bénéfices des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	4 159	5 917	(1 758)
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⁾	28 834	(19 581)	48 415
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	159 192 \$	152 219 \$	6 973 \$
Distributions en trésorerie déclarées	133 836	133 706	130
Trésorerie conservée après les distributions	25 356 \$	18 513 \$	6 843 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE^{iv)}	84,1 %	87,8 %	(3,7) %

- i) Le calendrier de la comptabilisation des charges d'intérêts et des produits d'intérêts diffère du moment où les paiements et les recouvrements sont effectués. Le calcul du montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes les 31 mars 2022 et 2021 a été ajusté pour tenir compte de ce facteur afin de faciliter la comparaison entre les périodes²⁾.
- 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 transactions visant les impôts fonciers payés d'avance ou à payer, ainsi que les 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 découlant des montants à payer au titre des dépenses d'investissement, qui ne sont pas liés 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 février 2019, de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation en vertu des 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-après :

	Trimestres		
Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	2022	2021	Variation
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	(33 534) \$	13 846 \$	(47 380) \$
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	28 834	(19 581)	48 415
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	(4 700) \$	(5 735) \$	1 035 \$

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

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

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

	Trimestres		
Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	2022	2021	Variation
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	113 117 \$	148 632 \$	(35 515) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 836)	(133 706)	(130)
Excédent (insuffisance) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(20 719) \$	14 926 \$	(35 645) \$

	Trimestres		
Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	2022	2021	Variation
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198) \$	449 184 \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	460 207	11 023	449 184
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 836)	(133 706)	(130)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts diminué(e) des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	326 371 \$	(122 683) \$	449 054 \$

	Trimestres		
Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	2022	2021	Variation
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	159 192 \$	152 219 \$	6 973 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 836)	(133 706)	(130)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	25 356 \$	18 513 \$	6 843 \$

L'insuffisance des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation de Propriétés de Choix par rapport aux distributions en trésorerie déclarées pour le trimestre clos le 31 mars 2022 s'explique essentiellement par le calendrier des paiements d'intérêts semestriels sur les débetures de premier rang non garanties et les fluctuations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement. La direction est d'avis que cette insuffisance pour le trimestre clos le 31 mars 2022 ne donnera pas lieu à un remboursement de capital au cours de l'exercice 2022²⁾.

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

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

Les tableaux qui suivent présentent un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières présentées selon une base proportionnelle¹⁾ aux charges d'intérêts nettes et autres charges financières établies selon les PCGR pour les trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021.

Pour les trimestres clos les 31 mars (en milliers de dollars)	2022			2021		
	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	45 032 \$	— \$	45 032 \$	46 914 \$	— \$	46 914 \$
Frais engagés relativement au remboursement anticipé de débetures	—	—	—	—	—	—
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	13 909	(3 048)	10 861	14 063	(1 977)	12 086
Intérêts sur la facilité de crédit	852	—	852	897	—	897
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	59 793	(3 048)	56 745	61 874	(1 977)	59 897
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	73 221	—	73 221	73 221	—	73 221
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	133 014	(3 048)	129 966	135 095	(1 977)	133 118
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	18	—	18	39	—	39
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	319	(72)	247	164	(54)	110
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 257	47	1 304	1 064	(22)	1 042
Intérêts inscrits à l'actif	(1 610)	878	(732)	(872)	126	(746)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	132 998 \$	(2 195) \$	130 803 \$	135 490 \$	(1 927) \$	133 563 \$

- i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence conformément aux PCGR.
- ii) Représente les intérêts sur la dette envers des parties liées.

14.8 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

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

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		
	2022	2021	Variation
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(62 198) \$	449 184 \$
Coûts de transaction et autres charges connexes	5 236	—	5 236
Autres profits (pertes) lié(s) à la juste valeur, montant net	1 066	(477)	1 543
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	118 736	217 683	(98 947)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(302 243)	(58 743)	(243 500)
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(110 437)	(2 152)	(108 285)
Charges d'intérêts ⁱ⁾	133 014	135 095	(2 081)
Amortissement d'autres actifs	319	288	31
Amortissements des immobilisations incorporelles	250	250	—
Charge d'impôt sur le résultat	2	7	(5)
Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur (BAIIAJV)	232 929 \$	229 753 \$	3 176 \$

i) Le calcul est présenté à la rubrique 14.7, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières ».

14.9 Principales informations fournies à des fins comparatives

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

	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020	Troisième trimestre de 2020	Deuxième trimestre de 2020	Premier trimestre de 2020
Bénéfice net (perte nette)	386 986 \$	(163 087)\$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198)\$	116 570 \$	97 186 \$	(95 813)\$	332 742 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Profit de change reclassé depuis les autres éléments du résultat global	—	—	—	—	—	—	—	—	(1184)
Coûts de transaction et autres charges connexes	5 236	—	—	—	—	—	—	—	1589
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	1 066	(666)	(159)	2 882	(477)	(1 347)	(353)	123	(633)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	118 736	372 039	(15 831)	288 924	217 683	86 370	15 599	(70 193)	(386 062)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(302 243)	(96 275)	(34 944)	(268 855)	(58 743)	(103 601)	(29 159)	216 480	136 298
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	(110 437)	(12 952)	(16 428)	(11 946)	(2 152)	(330)	10 854	14 387	11 908
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	240	393	815	944	1 021	1 005	961	1 599	1 547
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	72 502	72 143	72 144	72 143
Frais de location interne	2 079	2 560	2 055	1 801	1 996	1 897	1 692	1 668	2 072
Charge d'impôt sur le résultat	2	(686)	—	—	7	(1 797)	—	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$	169 173 \$	140 645 \$	170 670 \$
FPAE par part après dilution	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,201 \$	0,244 \$
Ratio de distribution des FPAE après dilution ⁱ⁾	76,4 %	76,6 %	77,5 %	77,8 %	78,4 %	77,5 %	78,4 %	92,1 %	75,8 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱⁱ⁾	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	718 026 576	711 582 778	700 600 087	700 625 695

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 et du 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.

	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020	Troisième trimestre de 2020	Deuxième trimestre de 2020	Premier trimestre de 2020
Fonds provenant des activités d'exploitation	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$	169 173 \$	140 645 \$	170 670 \$
Frais de location interne	(2 079)	(2 560)	(2 055)	(1 801)	(1 996)	(1 897)	(1 692)	(1 668)	(2 072)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(511)	(339)	(419)	(2 658)	(4 477)	(3 217)	(3 177)	(3 527)	(4 025)
Ajustement aux fins de la comptabilisation de la quote-part des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire tirés des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(399)	(792)	(767)	(306)	(346)	(889)	(538)	(276)	(339)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(2 364)	(41 073)	(13 975)	(2 280)	(2 684)	(22 592)	(7 214)	(1 152)	(2 154)
Frais directs de location	(1 799)	(2 258)	(1 272)	(1 852)	(1 044)	(1 051)	(2 356)	(706)	(2 406)
Améliorations locatives	(6 117)	(8 265)	(208)	(3 644)	(4 262)	(4 711)	(6 566)	(1 688)	(6 304)
Ajustement aux fins de la comptabilisation de la quote-part des dépenses d'investissement liées à l'exploitation provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(1 118)	(586)	(389)	(601)	(483)	(1 108)	(36)	(455)	(1 597)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$	136 054 \$	147 594 \$	131 173 \$	151 773 \$
Montant ajusté des FPAE par part après dilution	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$	0,189 \$	0,207 \$	0,187 \$	0,217 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE après dilution ⁱ⁾	83,3 %	112,5 %	87,1 %	84,3 %	86,1 %	97,7 %	89,9 %	98,8 %	85,4 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱⁱ⁾	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	718 026 576	711 582 778	700 600 087	700 625 695

- 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

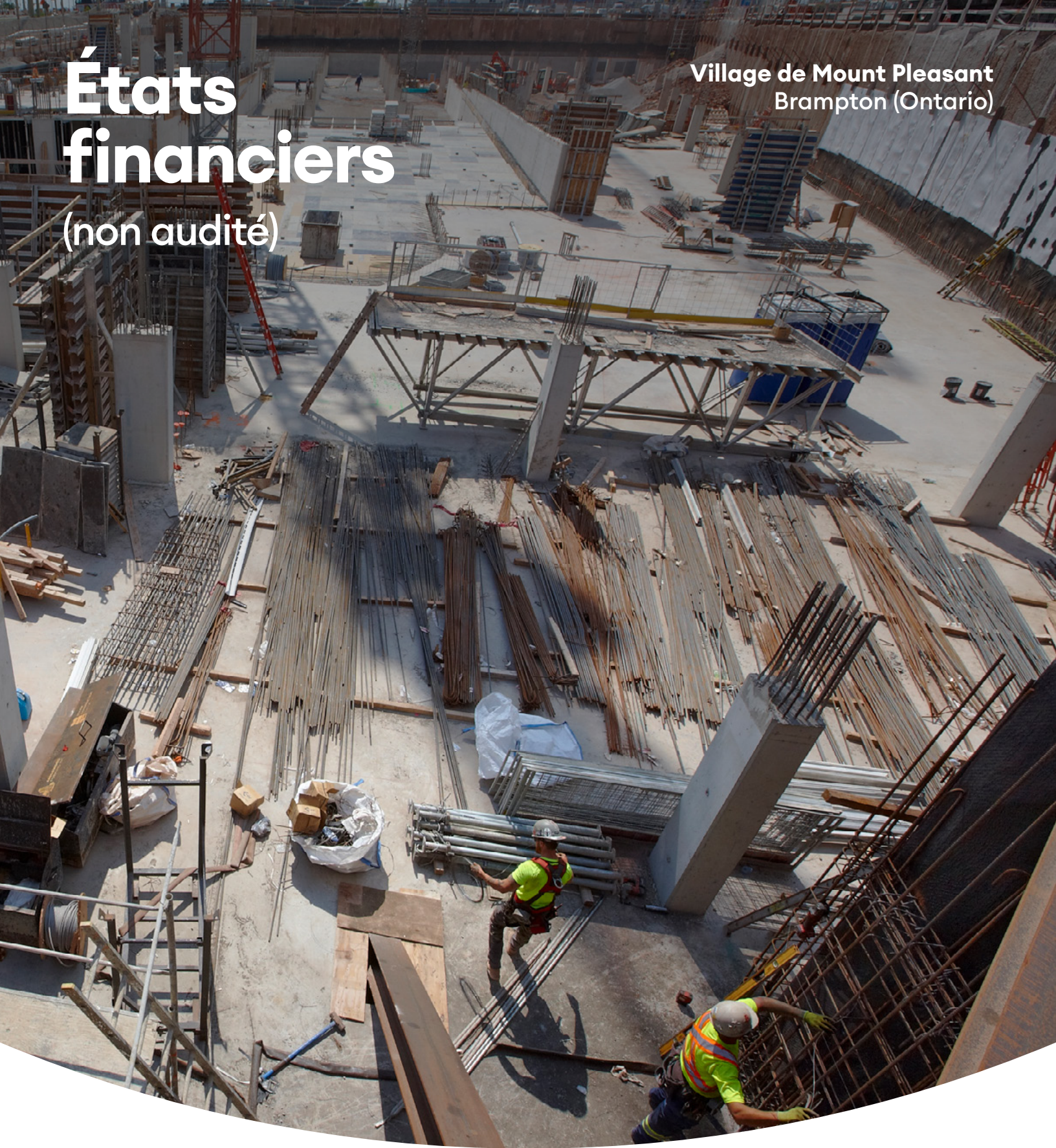
Le tableau suivant comprend le dénominateur appliqué au calcul du ratio du total de la dette ajustée sur le total des actifs et des ratios de couverture du service de la dette pour les périodes indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.4, « Situation financière », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020	Troisième trimestre de 2020	Deuxième trimestre de 2020	Premier trimestre de 2020
Total des actifs, selon une base proportionnelle	16 910 210 \$	16 664 782 \$	16 599 779 \$	16 395 858 \$	16 146 949 \$	16 037 280 \$	15 738 583 \$	15 555 233 \$	15 686 182 \$
Ratio de couverture du service de la dette – Dénominateur	68 639 \$	72 362 \$	71 063 \$	72 830 \$	71 356 \$	72 724 \$	72 706 \$	80 623 \$	73 999 \$

États financiers

(non audité)

Village de Mount Pleasant
Brampton (Ontario)



Résultats financiers

Bilans consolidés résumés	<u>83</u>
États consolidés résumés du résultat net et du résultat global	<u>84</u>
États consolidés résumés des variations des capitaux propres	<u>85</u>
Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie	<u>86</u>
Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés	<u>87</u>
Note 1. Nature et description de la Fiducie	<u>87</u>
Note 2. Principales méthodes comptables	<u>87</u>
Note 3. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions	<u>88</u>
Note 4. Immeubles de placement	<u>90</u>
Note 5. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	<u>93</u>
Note 6. Participations en copropriété dans des biens immobiliers	<u>94</u>
Note 7. Actifs immobiliers financiers	<u>94</u>
Note 8. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	<u>94</u>
Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	<u>95</u>
Note 10. Placement dans des titres immobiliers	<u>97</u>
Note 11. Immobilisations incorporelles	<u>97</u>
Note 12. Créances et autres actifs	<u>98</u>
Note 13. Dette à long terme	<u>99</u>
Note 14. Facilité de crédit	<u>101</u>
Note 15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	<u>101</u>
Note 16. Impôt sur le résultat	<u>103</u>
Note 17. Fournisseurs et autres passifs	<u>104</u>
Note 18. Rémunération fondée sur des parts	<u>105</u>
Note 19. Produits locatifs	<u>107</u>
Note 20. Charges d'exploitation liées aux immeubles	<u>107</u>
Note 21. Produits d'intérêts	<u>107</u>
Note 22. Produits de commissions	<u>107</u>
Note 23. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	<u>108</u>
Note 24. Charges générales et administratives	<u>108</u>
Note 25. Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	<u>108</u>
Note 26. Instruments financiers	<u>109</u>
Note 27. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	<u>110</u>
Note 28. Informations sectorielles	<u>110</u>
Note 29. Passifs éventuels et garanties financières	<u>111</u>
Note 30. Transactions avec des parties liées	<u>112</u>
Note 31. Événements postérieurs à la date de clôture	<u>114</u>

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Bilans consolidés résumés
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs			
Immeubles de placement	4	14 490 000 \$	14 930 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	700 331	564 378
Actifs immobiliers financiers	7	91 910	86 603
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8	11 929	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	402 116	354 901
Placement dans des titres immobiliers	10	550 660	—
Immobilisations incorporelles	11	22 119	28 000
Créances et autres actifs	12	144 398	114 275
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 c)	16 230	84 304
Total des actifs		16 429 693 \$	16 172 603 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	13	6 174 127 \$	6 230 010 \$
Facilité de crédit	14	51 894	—
Parts échangeables	15	6 130 733	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	17	429 556	620 405
Total des passifs		12 786 310	12 862 412
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	15	3 643 383	3 310 191
Total des capitaux propres		3 643 383	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres		16 429 693 \$	16 172 603 \$

Passifs éventuels et garanties financières (note 29)
Événements postérieurs à la date de clôture (note 31)
Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés.

Approuvé au nom du conseil des fiduciaires

[signé]
Gordon A. M. Currie
Président du conseil des fiduciaires

[signé]
Karen Kinsley
Présidente du Comité d'audit

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
États consolidés résumés du résultat net et du résultat global
(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs nets			
Produits locatifs	19	328 049 \$	326 539 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	20	(99 551)	(100 136)
		228 498	226 403
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	21	7 491	4 148
Produits de commissions	22	1 091	1 039
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	23	(130 803)	(133 563)
Charges générales et administratives	24	(10 840)	(9 574)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	114 596	8 069
Amortissement des immobilisations incorporelles	11	(250)	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes	10	(5 236)	—
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	25	(1 066)	477
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	15	(118 736)	(217 683)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	302 243	58 743
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		386 988	(62 191)
Charge d'impôt sur le résultat	16	(2)	(7)
Bénéfice net (perte nette)		386 986 \$	(62 198) \$
Bénéfice net (perte nette)		386 986 \$	(62 198) \$
Autres éléments du résultat global			
Profit latent (perte latente) sur les instruments de couverture désignés	26	6 150	(708)
Autres éléments du résultat global		6 150	(708)
Résultat global		393 136 \$	(62 906) \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
États consolidés résumés des variations des capitaux propres
(non audité)

Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix								
(en milliers de dollars canadiens)	Note	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	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2021		3 660 941 \$	834 742 \$	1 357 \$	(1 186 849) \$	3 310 191 \$	— \$	3 310 191 \$
Bénéfice net (perte nette)		—	386 986	—	—	386 986	—	386 986
Autres éléments du résultat global		—	—	6 150	—	6 150	—	6 150
Distributions		—	—	—	(60 615)	(60 615)	—	(60 615)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	2 589	—	—	—	2 589	—	2 589
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	15	1 249	—	—	—	1 249	—	1 249
Rachat de parts aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	(3 167)	—	—	—	(3 167)	—	(3 167)
Capitaux propres au 31 mars 2022		3 661 612 \$	1 221 728 \$	7 507 \$	(1 247 464) \$	3 643 383 \$	— \$	3 643 383 \$

Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix								
(en milliers de dollars canadiens)	Note	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	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2020		3 652 620 \$	811 734 \$	(4 986) \$	(944 629) \$	3 514 739 \$	7 801 \$	3 522 540 \$
Bénéfice net (perte nette)		—	(62 198)	—	—	(62 198)	—	(62 198)
Autres éléments du résultat global		—	—	(708)	—	(708)	—	(708)
Distributions		—	—	—	(60 485)	(60 485)	—	(60 485)
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	15	1 176	—	—	—	1 176	—	1 176
Rachat de parts aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	(2 334)	—	—	—	(2 334)	—	(2 334)
Distribution reçue des participations ne donnant pas le contrôle	7	—	—	—	—	—	(7 801)	(7 801)
Capitaux propres au 31 mars 2021		3 651 462 \$	749 536 \$	(5 694) \$	(1 005 114) \$	3 390 190 \$	— \$	3 390 190 \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie
(non audité)

		Trimestres clos les	
(en milliers de dollars canadiens)	Note	31 mars 2022	31 mars 2021
Activités d'exploitation			
Bénéfice net (perte nette)		386 986 \$	(62 198) \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	23	130 803	133 563
Intérêts payés		(71 832)	(83 509)
Produits d'intérêts	21	(7 491)	(4 148)
Intérêts reçus		3 777	3 610
Quote-part (du bénéfice) de la perte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	(114 596)	(8 069)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	27 a)	(180 996)	155 537
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	27 b)	(33 534)	13 846
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation		113 117	148 632
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	3	(27 218)	—
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	4, 9	(1 860)	—
Entrées au titre des immeubles de placement	4	(18 370)	(17 931)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	7	(603)	—
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8	(1 723)	—
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	(35 045)	(140 303)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	13 973	70 841
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	(24 053)	(73 959)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	3 012	107 995
Produit des sorties	3	36 021	30 000
Entrées nettes (sorties nettes) de trésorerie liées aux activités d'investissement		(55 866)	(23 357)
Activités de financement			
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	13	(45 056)	18 705
Prélèvements nets sur les emprunts à la construction	13	2 876	(20 531)
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit	14	55 000	—
Trésorerie reçue à l'exercice d'options	18	2 428	—
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		(3 612)	(1 282)
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	15	(3 167)	(2 334)
Distributions versées sur les parts échangeables		(73 221)	(96 191)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(60 573)	(60 485)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle	7	—	(7 801)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement		(125 325)	(169 919)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(68 074)	(44 644)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		84 304	207 219
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		16 230 \$	162 575 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 27).
Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés.

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 prééminente au Canada, est propriétaire, gestionnaire et promoteur d'un portefeuille de grande qualité composé d'immeubles à vocation commerciale (à savoir des immeubles de commerce de détail, des immeubles industriels et des immeubles à usage mixte) et d'immeubles résidentiels, et ce, à l'échelle du Canada. Le siège social et établissement principal de Propriétés de Choix est situé au 22, avenue St. Clair Est, bureau 700, Toronto (Ontario) M4T 2S5. Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHP.UN ».

Propriétés de Choix a amorcé ses activités le 5 juillet 2013 lors de l'émission de parts et de titres d'emprunt contre de la trésorerie dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») et de l'acquisition de 425 immeubles auprès de Les Compagnies Loblaw limitée et ses filiales (« Loblaw »). Dans le cadre d'une transaction de restructuration réalisée le 1^{er} novembre 2018, Loblaw a procédé à la scission-distribution de la participation véritable de 61,6 % qu'elle détenait dans Propriétés de Choix au profit de George Weston Limited (« GWL »). Au 31 mars 2022, 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. Principales méthodes comptables

Les principales méthodes comptables ainsi que les estimations et jugements critiques décrits dans les états financiers consolidés annuels audités de 2021 de Propriétés de Choix ont été appliqués de manière uniforme lors de la préparation des présents états financiers consolidés résumés. 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 *International Financial Reporting Standards* ou « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board 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 2021.

La publication des présents états financiers consolidés résumés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 27 avril 2022.

Note 3. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

(en milliers de dollars)						Contrepartie		
Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Dette reprise auprès du vendeur	Passifs repris	Trésorerie
Immeubles de placement								
Ottawa (Ontario)	1 ^{er} mars	Immeubles industriels en voie d'aménagement	100 %	25 663 \$	27 218 \$	— \$	— \$	27 218 \$
Acquisitions auprès de parties liées (note 30)				25 663	27 218	—	—	27 218
Total des acquisitions d'immeubles de placement				25 663	27 218	—	—	27 218
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence								
Toronto (Ontario) ⁱ⁾	14 janv.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	17 960	18 735	3 526	1 015	14 194
Toronto (Ontario) ⁱ⁾	14 janv.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	16 270	17 090	5 152	921	11 017
Acquisitions de participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				34 230	35 825	8 678	1 936	25 211
Actifs immobiliers financiers								
Montréal (Québec)	9 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	2 200	2 343	—	483	1 860
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers (note 30)				2 200	2 343	—	483	1 860
Total des acquisitions				62 093 \$	65 386 \$	8 678 \$	2 419 \$	54 289 \$

i) Représente la participation additionnelle de 3 % acquise auprès d'un tiers, laquelle fait passer la participation de la Fiducie dans ces biens à 50 %. Le prix d'achat et la contrepartie connexe comprenaient également l'annulation de l'option d'un tiers lui permettant d'acquérir une tranche supplémentaire de 13,67 % de la Fiducie dans ces biens.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du trimestre clos le 31 mars 2022.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)									
Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie				
					Dette reprise par des acquéreurs	Billet à ordre	Titres immobiliers	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Trésorerie
Immeubles de placement									
Edmonton (Alberta)	31 janv.	Immeubles industriels	100 %	9 700 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	9 700 \$
Edmonton (Alberta)	25 févr.	Immeubles industriels	100 %	19 750	—	—	—	—	19 750
Campbell River (Colombie-Britannique)	28 févr.	Immeubles de commerce de détail	50 %	25 750	14 805	—	—	—	10 945
Portefeuille de 6 actifs situés au Canada ¹⁾	31 mars	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	50 %-100 %	733 810	—	193 155	550 660	(5 631)	(4 374)
Sorties d'immeubles de placement				789 010	14 805	193 155	550 660	(5 631)	36 021
Total des sorties				789 010 \$	14 805 \$	193 155 \$	550 660 \$	(5 631) \$	36 021 \$

- i) La Fiducie a cédé ses participations dans un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »). La contrepartie reçue comprenait des parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, une entité affiliée à Allied (note 10), et un billet à ordre (note 9).

Note 4. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		14 707 000 \$	223 000 \$	14 930 000 \$	14 389 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts d'acquisition de 1 555 \$ (2 216 \$ en 2021)	3	—	27 218	27 218	54 939
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	7 136	7 136	51 167
Améliorations des bâtiments		954	—	954	4 086
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	23	—	668	668	2 642
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		2 364	—	2 364	60 012
Frais directs de location		1 799	—	1 799	6 426
Allocations pour améliorations locatives		6 117	—	6 117	16 379
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		511	—	511	7 893
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	—	—	—	143 103
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement		10 150	(10 150)	—	—
Transfert vers les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8	—	—	—	(10 142)
Transfert vers les biens en voie d'aménagement		(22 945)	22 945	—	—
Sorties	3	(789 010)	—	(789 010)	(254 322)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		275 060	27 183	302 243	458 817
Solde à la clôture de la période		14 192 000 \$	298 000 \$	14 490 000 \$	14 930 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 1 765 \$ versés à Loblaw (2 208 \$ au 31 décembre 2021) (note 30).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,62 % (3,64 % au 31 décembre 2021).

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 30), 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.

Processus et méthode d'évaluation

Les immeubles de placement (y compris ceux qui sont détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence) sont évalués à la juste valeur à l'aide d'évaluations préparées par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie. L'équipe relève directement du chef des finances, et les processus d'évaluation ainsi que les résultats connexes sont examinés par la direction au moins une fois par trimestre. Les évaluations ne tiennent compte ni des primes sur le portefeuille ni de la valeur de la plateforme de gestion et reflètent l'utilisation optimale de chaque immeuble de placement de la Fiducie.

Dans le cadre du programme d'évaluation interne de la direction, la Fiducie tient compte d'évaluations externes réalisées par des entreprises nationales d'évaluation immobilière indépendantes pour un ensemble varié d'immeubles situés à différents emplacements géographiques et correspondant à diverses catégories d'actifs dans l'ensemble du portefeuille de la Fiducie. Sur une base trimestrielle, l'équipe d'évaluation examine et met à jour, s'il est réputé nécessaire, les modèles d'évaluation afin de tenir compte des données du marché. Les mises à jour peuvent être effectuées à l'égard des principales hypothèses liées aux taux de capitalisation finaux, aux taux d'actualisation et des hypothèses liées aux flux de trésorerie futurs comme celles se rapportant aux loyers du marché, de même qu'à l'égard des activités de location ou d'aménagement du moment, des probabilités de renouvellement, du temps d'indisponibilité à l'échéance des baux, des provisions liées aux périodes de disponibilité et des coûts d'entretien prévus.

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.

Immeubles à revenu

Les immeubles à revenu ont été évalués au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, la juste valeur est estimée à l'aide d'hypothèses portant sur les avantages et les obligations associés à la propriété sur la durée de vie de l'actif, ce qui signifie en général une durée d'au moins 10 ans, tout en tenant compte d'une valeur finale établie par application d'un taux de capitalisation final au résultat d'exploitation net stabilisé estimé, qui est une mesure non conforme aux PCGR, de la dernière année. Cette méthode utilise les prévisions des flux de trésorerie futurs pour l'actif en question. Un taux d'actualisation fondé sur le marché est appliqué à ces flux de trésorerie futurs en vue d'établir la valeur actualisée à des flux de produits liés à l'actif. Le taux de capitalisation final est déterminé séparément et peut être différent du taux d'actualisation.

La durée des flux de trésorerie futurs ainsi que le calendrier précis des entrées et des sorties de trésorerie sont déterminés par des événements comme la révision des loyers, l'établissement de nouveaux contrats de location, le renouvellement de contrats de location et les nouveaux contrats de location connexes, ainsi que les travaux de réaménagement ou de remise en état. La durée appropriée est habituellement déterminée par le comportement caractéristique de cette catégorie d'actifs sur le marché. Les flux de trésorerie futurs sont habituellement estimés en fonction du bénéfice brut déduction faite des taux d'inoccupation, des charges non recouvrables, des pertes pour irrécouvrabilité, des avantages incitatifs à la location, des coûts d'entretien, des honoraires des agents et des frais relatifs aux commissions, ainsi que d'autres charges d'exploitation et frais de gestion. Les flux de trésorerie futurs, de même que l'estimation de la valeur finale prévue à la fin de la période de projection, sont ensuite actualisés.

Biens en voie d'aménagement

Les biens en voie d'aménagement en cours de réalisation sont habituellement évalués selon la valeur de marché des terrains à laquelle sont ajoutés les coûts engagés à ce jour. Lorsque les flux de produits futurs peuvent être raisonnablement déterminés en raison d'importants travaux de construction en cours ou d'engagements locatifs conclus, le bien en voie d'aménagement est évalué selon les flux de trésorerie actualisés, ce qui comprend les hypothèses portant sur les sorties de trésorerie futures au titre des dépenses d'investissement futures, des coûts de construction et des frais d'aménagement. Le processus d'évaluation tient compte des risques liés aux activités d'aménagement, notamment en ce qui a trait à la planification, à l'obtention d'approbations pour le zonage et à l'obtention de licences ainsi que de permis de construction requis. Les biens en voie d'aménagement qui ne sont pas en cours de réalisation, comme les terrains destinés à l'aménagement futur, sont évalués en fonction des ventes de terrains commerciaux comparables.

Principales hypothèses d'évaluation

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

	Au 31 mars 2022		Au 31 décembre 2021	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	4,50 % – 11,45 %	6,68 %	5,00 % – 11,45 %	6,68 %
Taux de capitalisation final	4,00 % – 10,95 %	5,96 %	4,25 % – 10,95 %	5,95 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	4,50 % – 11,45 %	6,91 %	5,00 % – 11,45 %	6,92 %
Taux de capitalisation final	4,00 % – 10,95 %	6,18 %	4,25 % – 10,95 %	6,19 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	5,00 % – 8,50 %	5,82 %	5,00 % – 8,50 %	5,95 %
Taux de capitalisation final	4,25 % – 7,75 %	5,13 %	4,25 % – 7,75 %	5,26 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres				
Taux d'actualisation	4,50 % – 8,75 %	6,74 %	5,25 % – 8,75 %	6,25 %
Taux de capitalisation final	4,00 % – 7,75 %	6,15 %	4,25 % – 7,75 %	5,43 %

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 font l'objet d'une évaluation indépendante représentent un sous-ensemble de types d'immeubles et de répartition géographique du portefeuille dans son ensemble. Le tableau qui suit présente la répartition de la juste valeur totale des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une évaluation indépendante pour chaque trimestre, conformément à la politique de la Fiducie.

	2022		2021	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
31 mars	19	752 000 \$	18	625 000 \$
30 juin	—	—	20	1 070 000
30 septembre	—	—	19	890 000
31 décembre	—	—	21	1 070 000
Total	19	752 000 \$	78	3 655 000 \$

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		
	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
Sensibilité aux taux						
(0,75) %	5,22 %	15 437 000 \$	1 245 000 \$	5,94 %	15 046 000 \$	854 000 \$
(0,50) %	5,47 %	14 979 000	787 000	6,19 %	14 743 000	551 000
(0,25) %	5,72 %	14 572 000	380 000	6,44 %	14 465 000	273 000
— %	5,97 %	14 192 000	—	6,69 %	14 192 000	—
0,25 %	6,22 %	13 851 000	(341 000)	6,94 %	13 926 000	(266 000)
0,50 %	6,47 %	13 533 000	(659 000)	7,19 %	13 661 000	(531 000)
0,75 %	6,72 %	13 239 000	(953 000)	7,44 %	13 401 000	(791 000)

Note 5. 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 biens en voie d'aménagement et certains immeubles à revenu. Le tableau ci-dessous résume les participations de la Fiducie dans des coentreprises :

	Au 31 mars 2022		Au 31 décembre 2021	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	15	25 % – 75 %	15	25 % – 75 %
Immeubles industriels	1	50 %	1	50 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3	50 %	3	47 % – 50 %
Terrains destinés à l'aménagement	2	50 % – 85 %	2	50 % – 85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	21		21	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		700 331 \$		564 378 \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

(en milliers de dollars)	Note	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		564 378 \$	573 649 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		35 045	152 805
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(13 973)	(124 751)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		21 072	28 054
Transferts depuis une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence vers les participations consolidées	4	—	(141 868)
Acquisition de la participation d'un partenaire dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au moment du règlement de l'emprunt hypothécaire	3	—	4 846
Avance consentie sous forme de prêt hypothécaire à la cession d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	9	—	(6 098)
Contrepartie éventuelle à payer comptabilisée à l'acquisition de participations dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	3	—	38 000
Désactualisation de la contrepartie éventuelle à payer		285	843
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		114 596	66 952
Total des activités sans effet sur la trésorerie		114 881	(37 325)
Solde à la clôture de la période		700 331 \$	564 378 \$

Note 6. Participation en copropriété dans des biens immobiliers

Propriétés de Choix détient en copropriété les biens immobiliers qui suivent, et elle a inclus sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges connexes dans les états financiers consolidés résumés.

	Au 31 mars 2022		Au 31 décembre 2021	
	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation
Immeubles de commerce de détail	37	50 % – 75 %	38	50 % – 75 %
Immeubles industriels	2	50 % – 67 %	2	50 % – 67 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	10	50 %	12	50 %
Nombre total de biens immobiliers détenus en copropriété	49		52	

Note 7. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Note	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		86 603 \$	68 373 \$
Acquisitions		2 343	15 134
Entrées		603	540
Produits (pertes) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	21	2 361	2 556
Solde à la clôture de la période		91 910 \$	86 603 \$

Les actifs immobiliers financiers correspondent aux terrains et aux bâtiments acquis par la Fiducie qui ne respectaient pas les critères d'admissibilité au transfert de contrôle aux termes de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, en raison du contrat de cession-bail conclu avec le vendeur du bien. Conformément à l'IFRS 16, *Contrats de location*, la Fiducie a comptabilisé ces acquisitions à titre d'instruments financiers aux termes de l'IFRS 9, *Instruments financiers*. Au 31 mars 2022, le taux de capitalisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient à 6,55 % et à 6,04 %. Une hausse de 0,75 % du taux de capitalisation ou du taux de capitalisation final entraînerait une diminution de 4 851 \$ ou de 6 035 \$ de la valeur des actifs immobiliers financiers, alors qu'une diminution de 0,75 % du taux de capitalisation ou du taux de capitalisation final entraînerait une augmentation de 5 167 \$ ou de 7 752 \$ de la valeur des actifs immobiliers financiers.

Note 8. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comprennent un projet d'aménagement situé à Brampton, en Ontario, détenu en copropriété en vue de l'aménagement et de la vente d'unités résidentielles en copropriété.

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'évolution des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle.

(en milliers de dollars)	Note	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		10 142 \$	— \$
Dépenses d'investissement		1 723	—
Intérêts inscrits à l'actif	23	64	—
Transfert depuis les immeubles de placement	4	—	10 142
Solde à la clôture de la période		11 929 \$	10 142 \$

Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		298 627 \$	89 944 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)		103 489	96 623
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	30	—	168 334
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		402 116 \$	354 901 \$
Classés comme :			
Devant être recouvrés dans plus de douze mois		309 364 \$	109 526 \$
Devant être recouvrés dans moins de douze mois		92 752	245 375
		402 116 \$	354 901 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 298 200 \$ (257 800 \$ au 31 décembre 2021) (note 26).

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.

	31 mars 2022		31 décembre 2021	
	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (années)	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (années)
Prêts hypothécaires	4,41 %	1,6	7,11 %	1,7

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 168 334 \$ ont été remboursés par GWL en janvier 2022 (note 30).

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)	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite	Total
Remboursements de capital							
Prêts hypothécaires	47 826 \$	292 252 \$	53 484 \$	— \$	— \$	6 128 \$	399 690 \$
Billets à recevoir de GWL	—	—	—	—	—	—	—
Total des remboursements de capital	47 826	292 252	53 484	—	—	6 128	399 690
Intérêts courus	2 426	—	—	—	—	—	2 426
Total des remboursements	50 252 \$	292 252 \$	53 484 \$	— \$	— \$	6 128 \$	402 116 \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement pour les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir.

		31 mars 2022			31 décembre 2021	
		Prêts hypothécaires	Prêts	Billets à recevoir de GWL	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
(en milliers de dollars)	Note					
Solde à l'ouverture de la période		186 567 \$	— \$	168 334 \$	354 901 \$	263 946 \$
Avances		23 938	115	—	24 053	233 460
Remboursements		(2 897)	(115)	—	(3 012)	(148 571)
Intérêts reçus		(2 113)	(1)	—	(2 114)	(7 912)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		18 928	(1)	—	18 927	76 977
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire		—	—	—	—	1 502
Règlement à l'acquisition d'un immeuble de placement		—	—	—	—	(4 846)
Avance consentie au moment de la cession de biens	3	193 155	—	—	193 155	6 098
Règlement au titre des distributions à payer		—	—	(168 334)	(168 334)	—
Intérêts courus	21	3 466	1	—	3 467	11 224
Total des activités sans effet sur la trésorerie		196 621	1	(168 334)	28 288	13 978
Solde à la clôture de la période		402 116 \$	— \$	— \$	402 116 \$	354 901 \$

Propriétés de Choix investit dans des prêts hypothécaires et dans des prêts afin de faciliter certaines acquisitions. 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 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.

Le 31 mars 2022, la Fiducie a consenti un billet à ordre d'une valeur nominale de 200 000 \$ (juste valeur de 193 155 \$) dans le cadre de la cession de ses participations dans un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied (note 3). Le billet porte intérêt au taux de 1 % pour le reste de l'année civile 2022 et de 2 % par la suite jusqu'à son échéance le 31 décembre 2023. Il est inclus dans les prêts hypothécaires puisqu'il est garanti par les six actifs de bureaux.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 399 395 \$ à des emprunteurs indépendants. Ces prêts sont 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.

Note 10. Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (note 3). En contrepartie, elle a reçu d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, une entité affiliée à Allied, 11 809 145 parts de société en commandite échangeables de catégorie B (les « parts de catégorie B ») dont la valeur s'établissait à 550 660 \$ à la date de la transaction, ainsi qu'un billet à ordre d'une juste valeur de 193 155 \$ (note 9). Par suite de la transaction, la Fiducie détient une participation véritable d'environ 8,5 % dans Allied grâce à la propriété des parts de catégorie B. La Fiducie n'exerce pas d'influence notable sur Allied.

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts de fiducie cotées en bourse d'Allied (les « parts d'Allied »), économiquement équivalentes à de telles parts et étaient accompagnées d'un nombre correspondant de parts à droit de vote spécial d'Allied. L'échange des parts de catégorie B contre des parts d'Allied n'est soumis à aucune restriction, mais les parts d'Allied (si elles sont échangées) sont assujetties à une convention de blocage à compter de la clôture de la transaction, de sorte que 25 % des parts de catégorie B ou des parts d'Allied, selon le cas, seront libérées du blocage tous les trois mois suivant le premier anniversaire de la clôture de la transaction. En tant que porteur de parts de catégorie B, la Fiducie a droit aux distributions versées par Allied.

Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché des parts d'Allied négociées en bourse. Une diminution d'un dollar du cours sous-jacent des parts négociées en bourse d'Allied entraînerait une diminution de l'actif et du bénéfice net de 11 809 \$ (néant en 2021). Au 31 mars 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 550 660 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

Note 11. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles de Propriétés de Choix se rapportent à ses flux des produits provenant de tiers aux termes de contrats de gestion d'immeubles et d'actifs détenus en copropriété et par l'entremise de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La Fiducie a un droit continu, en vertu des ententes de copropriété, de recevoir les frais de gestion d'immeubles et d'actifs associés aux immeubles de placement pour lesquels elle gère les participations des copropriétaires.

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (note 3). La cession comprend un bien détenu en copropriété à l'égard duquel la Fiducie génère des flux de trésorerie provenant des frais de gestion d'immeubles. La Fiducie avait comptabilisé une immobilisation incorporelle en fonction de ces flux de trésorerie futurs prévus. Par conséquent, la direction a décomptabilisé 5 631 \$ (note 25) au cours de la période considérée afin de refléter la valeur réduite de l'immobilisation incorporelle résultant de la cession du bien détenu en copropriété. Au 31 mars 2022, la valeur comptable s'établissait à 22 119 \$ (28 000 \$ au 31 décembre 2021), déduction faite de l'amortissement cumulé de 2 250 \$ (2 000 \$ au 31 décembre 2021).

Note 12. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 14 478 \$ (17 066 \$ en 2021)		6 492 \$	12 815 \$
Produit des recouvrements à recevoir		18 457	14 476
Créance locative		22 614	22 351
Autres débiteurs		19 702	13 711
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	30	8 501	8 501
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	30	758	2 044
Trésorerie soumise à des restrictions		2 343	239
Impôts fonciers payés d'avance		16 311	4 465
Frais d'assurances payés d'avance		8 042	813
Autres actifs		14 808	18 335
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 384 \$ (1 290 \$ en 2021)		1 862	1 956
Actif d'impôt différé		2 673	2 673
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains	16	13 954	8 630
Dérivés désignés à des fins de couverture	26	7 881	3 266
Créances et autres actifs		144 398 \$	114 275 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		48 550 \$	42 098 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		95 848	72 177
		144 398 \$	114 275 \$

- i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 2 143 \$ de la part de Loblaw, de néant de la part de GWL et de néant de la part de Wittington (1 474 \$, néant et néant au 31 décembre 2021) (note 30).
- ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 360 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 398 \$ à recevoir de GWL (2 044 \$ et néant au 31 décembre 2021) (note 30).

Montant 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 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 compte tenu de l'incertitude qui persiste en raison de la COVID-19.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions comprend des dépôts spécifiques aux immeubles détenus par les conseillers juridiques de la Fiducie au nom de la Fiducie. Ces fonds seront libérés au moment du financement de la construction des projets résidentiels prévus concernés, après le dépôt de la garantie requise, ou à la clôture de ces projets. Les fonds détenus en fiducie peuvent également concerner certains fonds détenus en séquestre en vertu de conventions d'achat et de vente, qui doivent être utilisés pour l'acquisition d'immeubles de placement.

Note 13. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Débetures non garanties de premier rang	5 108 709 \$	5 107 760 \$
Emprunts hypothécaires	1 049 636	1 109 344
Emprunts à la construction	15 782	12 906
Dette à long terme	6 174 127 \$	6 230 010 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	5 335 177 \$	5 711 500 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	838 950	518 510
	6 174 127 \$	6 230 010 \$

Débetures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Série	Date d'émission / de reprise	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif		
B	5 juillet 2013	5 juillet 2023	4,90 %	200 000 \$	200 000 \$
D	8 février 2014	8 février 2024	4,29 %	200 000	200 000
F	24 novembre 2015	24 novembre 2025	4,06 %	200 000	200 000
G	7 mars 2016	7 mars 2023	3,20 %	250 000	250 000
H	7 mars 2016	7 mars 2046	5,27 %	100 000	100 000
J	12 janvier 2018	10 janvier 2025	3,55 %	350 000	350 000
K	8 mars 2018	9 septembre 2024	3,56 %	550 000	550 000
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
10	4 juillet 2013	20 septembre 2022	3,84 %	300 000	300 000
D-C	4 mai 2018	18 janvier 2023	3,30 %	125 000	125 000
Total du solde de capital				5 125 000	5 125 000
Montant des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 16 852 \$ (16 575 \$ en 2021)				(684)	(961)
Frais de placement des titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 15 922 \$ (15 250 \$ en 2021)				(15 607)	(16 279)
Débetures non garanties de premier rang				5 108 709 \$	5 107 760 \$

Au 31 mars 2022, les débetures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,56 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,2 ans (3,56 % et 5,4 ans, respectivement, au 31 décembre 2021). Les débetures non garanties de premier rang des séries B à Q ont été émises par la Fiducie, celles de la série D-C ont été reprises par la Fiducie le 4 mai 2018, après l'acquisition de Canadian Real Estate Investment Trust, alors que celles de la série 10 ont été émises par la société en commandite.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 052 449 \$	1 112 310 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 5 998 \$ (5 968 \$ en 2021)	(1 330)	(1 300)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 490 \$ (307 \$ en 2021)	(1 483)	(1 666)
Emprunts hypothécaires	1 049 636 \$	1 109 344 \$

Au 31 mars 2022, le taux effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 3,76 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,2 ans (3,75 % et 5,2 ans au 31 décembre 2021, respectivement).

Emprunts à la construction

Au 31 mars 2022, un montant de 15 782 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (12 906 \$ au 31 décembre 2021). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts à la construction, remboursables à vue, et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 2,15 % et à 6,4 ans (2,08 % et 6,0 ans au 31 décembre 2021, respectivement).

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles de commerce de détail, industriels et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables et fixes, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance en 2022 et en 2031, s'élève à 299 237 \$ dont une tranche de 233 547 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 mars 2022 (293 151 \$ et 227 462 \$ respectivement au 31 décembre 2021).

Calendrier des remboursements et évolution des flux de 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)	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite	Total
Déventures non garanties de premier rang	300 000 \$	575 000 \$	750 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	2 600 000 \$	5 125 000 \$
Emprunts hypothécaires	156 976	76 954	158 185	153 493	64 547	442 294	1 052 449
Emprunts à la construction	4 679	—	—	—	—	11 103	15 782
Total	461 655 \$	651 954 \$	908 185 \$	703 493 \$	414 547 \$	3 053 397 \$	6 193 231 \$

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.

	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
(en milliers de dollars)		
Déventures non garanties de premier rang		
Emprunts hypothécaires		
Emprunts à la construction		
Dette à long terme		
Dettes à long terme		
Solde à l'ouverture de la période	5 107 760 \$	1 109 344 \$
Émissions et avances	—	5 464
Remboursements	—	(2 588)
Frais de placement de titres d'emprunt	—	—
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	—	(45 056)
Dette reprise par des acquéreurs	—	(14 805)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	277	(30)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	672	183
Total des activités sans effet sur la trésorerie	949	(14 652)
Solde à la clôture de la période	5 108 709 \$	1 049 636 \$

Note 14. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 1 500 000 \$	55 000 \$	— \$
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 9 207 \$ (8 758 \$ en 2021) ⁱ⁾	(3 106)	—
Facilité de crédit	51 894 \$	— \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	51 894 \$	— \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	—	—
	51 894 \$	— \$

i) Au 31 décembre 2021, comme aucun montant n'était prélevé sur la facilité consortiale, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt, soit 3 555 \$, a été inclus dans les autres actifs (note 12).

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ venant à échéance le 24 juin 2026 et consentie par un consortium de prêteurs. La facilité de crédit porte intérêt à des taux variables correspondant soit au taux préférentiel majoré de 0,20 %, soit au taux des acceptations bancaires majoré de 1,20 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS et par S&P, de notes de crédit de « BBB (élevé) » pour Propriétés de Choix. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle d'environ 3 500 \$, mais cette commission est réduite proportionnellement au montant prélevé sur la facilité. Au 31 mars 2022, un montant de 55 000 \$ était prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 mars 2022, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	31 mars 2022	31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	— \$	185 869 \$
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	55 000	(189 874)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	55 000	(189 874)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	449	450
Reclassement dans (depuis) les autres actifs	(3 555)	3 555
Total des activités sans effet sur la trésorerie	(3 106)	4 005
Solde à la clôture de la période	51 894 \$	— \$

Note 15. 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

Parts en circulation

Note	Au 31 mars 2022		Au 31 décembre 2021	
	Parts	Montant	Parts	Montant
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
Parts à l'ouverture de la période	327 588 847	3 660 941 \$	326 941 663	3 652 620 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	18 391 749	2 589	837 071	9 332
Reclassement du passif au titre des parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	—	1 249	—	1 548
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	18 (222 147)	(3 167)	(189 887)	(2 559)
Parts à la clôture de la période	327 758 449	3 661 612 \$	327 588 847	3 660 941 \$
Parts échangeables à l'ouverture de la période	395 786 525	6 011 997 \$	395 786 525	5 149 182 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	—	118 736	—	862 815
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	6 130 733 \$	395 786 525	6 011 997 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 544 974		723 375 372	

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 17 novembre 2021, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 558 665 parts au cours de la période de douze mois allant du 19 novembre 2021 au 18 novembre 2022 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 aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

Des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et d'attributions aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts, selon le cas (note 18).

Parts rachetées aux termes d'un accord 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 trimestre clos le 31 mars 2022 et de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts.

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; toutefois, le montant total des distributions ne sera pas inférieur à un montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer d'impôt sur le revenu, conformément à la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (note 16). 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 trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,185 \$ par part (0,185 \$ au 31 mars 2021), soit un montant total de 133 836 \$, y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts (133 706 \$ au 31 mars 2021). Les distributions déclarées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois sont versées vers le 15^e jour du mois suivant.

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.

Plan de réinvestissement des distributions (« PRD »)

Propriétés de Choix a mis en place un PRD en vertu duquel les porteurs de parts admissibles peuvent affecter automatiquement les distributions en trésorerie mensuelles à l'achat de parts additionnelles. Le 25 avril 2018, le Conseil a suspendu le PRD à compter de la distribution déclarée en mai 2018. Le PRD demeurera suspendu jusqu'à nouvel ordre.

Prospectus préalable de base

Le 4 mars 2020, Propriétés de Choix a déposé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts ou de titres d'emprunt, ou une combinaison des deux, pour un montant pouvant atteindre 2 000 000 \$ sur une période de 25 mois.

Note 16. Impôt sur le résultat

La Fiducie est imposée à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de « fiducie de placement immobilier » (ou « FPI ») en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires ont l'intention de distribuer la totalité du bénéfice imposable de la fiducie aux porteurs de parts. Par conséquent, la Fiducie n'est pas assujettie à l'impôt sur le produit tiré des immeubles de placement situés au Canada. La Fiducie est assujettie à l'impôt à l'égard de certaines entités imposables situées au Canada et aux États-Unis.

L'impôt sur le résultat comptabilisé aux états consolidés du résultat net et du résultat global se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les	
	31 mars 2022	31 mars 2021
Recouvrement (charge) d'impôt exigible	(2) \$	(7) \$
Charge d'impôt sur le résultat	(2) \$	(7) \$

Un actif d'impôt différé de 2 673 \$ (note 12) a été comptabilisé en raison de différences temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets détenus dans les filiales imposables de la Fiducie (2 673 \$ au 31 décembre 2021).

Note 17. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Dettes fournisseurs		42 535 \$	40 283 \$
Charges à payer et provisions		119 726	106 744
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		43 235	38 643
Dépenses d'investissement à payer		45 814	67 967
Charges d'intérêts à payer		38 453	53 402
Montant à verser à une partie liée ⁱ⁾	30	25 734	193 927
Contrepartie éventuelle		39 128	38 843
Rémunération fondée sur des parts	18	11 976	14 285
Distributions à payer ⁱⁱ⁾		20 386	20 344
Obligations locatives		1 800	1 920
Dépôts de locataires		21 533	21 960
Produits différés		18 846	20 162
Dérivés désignés à des fins de couverture	26	390	1 925
Fournisseurs et autres passifs		429 556 \$	620 405 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		19 333 \$	22 332 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		410 223	598 073
		429 556 \$	620 405 \$

i) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 24 407 \$ à payer à GWL (192 741 \$ au 31 décembre 2021), un montant de 1 014 \$ à payer au titre des coûts partagés engagés par GWL, des charges liées à la convention de services et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (835 \$ au 31 décembre 2021) et un montant de 313 \$ à payer à Loblaw relativement à un remboursement de produits tirés de contrats et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (351 \$ au 31 décembre 2021).

ii) Comprend des distributions d'un montant de 3 124 \$ à payer à GWL et d'un montant de 1 018 \$ à payer à Wittington (3 124 \$ et 1 018 \$ au 31 décembre 2021) (note 30).

Contrepartie éventuelle

Le 30 mars 2021, la Fiducie a acquis une participation de 85 % dans un terrain destiné à un projet d'aménagement industriel futur situé à Caledon (Ontario) pour un montant de 138 000 \$ (note 3). Le prix d'achat comprenait un paiement en trésorerie de 100 000 \$ et l'engagement de payer le solde résiduel de 38 000 \$ à l'éventuelle atteinte de certains jalons au cours du cycle d'aménagement, ce solde représentant la valeur actualisée du montant à payer estimatif à ce moment-là. La valeur actualisée du montant à payer estimatif était de 39 128 \$ au 31 mars 2022.

Note 18. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les	
	31 mars 2022	31 mars 2021
Régime d'options d'achat de parts	368 \$	(161) \$
Régimes de parts temporairement incessibles	1 003	506
Régime d'unités de rendement	659	145
Régime de parts différées des fiduciaires	742	334
Charge de rémunération fondée sur des parts	2 772 \$	824 \$
Comptabilisés comme suit :		
Charges générales et administratives	1 706 \$	1 301 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 066	(477)
	2 772 \$	824 \$

Au 31 mars 2022, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 11 976 \$ (14 285 \$ au 31 décembre 2021) (note 17).

Régime d'options d'achat de parts

Propriétés de Choix offre un régime d'options d'achat de parts destiné à certains membres du personnel. En vertu de ce régime, Propriétés de Choix peut attribuer des options d'achat de parts pour un nombre maximal de 19 744 697 parts, ainsi qu'il a été approuvé lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 29 avril 2015. Les droits sur les options d'achat de parts sont acquis en tranches sur une période de quatre ans. Le tableau qui suit présente un sommaire de l'activité du régime d'options d'achat de parts de Propriétés de Choix.

	Trimestre clos le 31 mars 2022		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part
Options d'achat de parts en circulation à l'ouverture de la période	435 456	12,84 \$	1 082 640	12,54 \$
Exercice	(169 602)	13,97	(647 184)	12,34
Annulation	—	—	—	—
Expiration	—	—	—	—
Options d'achat de parts en circulation à la clôture de la période	265 854	12,10 \$	435 456	12,84 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de la période	265 854	12,10 \$	292 592	13,13 \$

Régimes de parts temporairement incessibles

Propriétés de Choix offre un régime de parts temporairement incessibles et un régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Régime de parts temporairement incessibles

Les parts temporairement incessibles (les « PTI ») donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution de PTI en trésorerie ou en parts au terme de la période pertinente d'acquisition des droits, qui est habituellement de trois ans. Le régime de PTI prévoit l'attribution de PTI supplémentaires afférentes aux distributions versées sur les parts pour la période pendant laquelle une PTI est en circulation. La juste valeur de chaque PTI attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part de fiducie à la date du bilan. Au 31 mars 2022, aucun droit sur les parts temporairement incessibles n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2021).

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'évolution du régime de PTI de Propriétés de Choix :

(nombre d'attributions)	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts temporairement incessibles en circulation à l'ouverture de la période	439 574	405 713
Attribution	76 080	119 134
Réinvestissement	4 859	22 014
Exercice	(202 439)	(104 563)
Annulation	(4 863)	(2 724)
Parts temporairement incessibles en circulation à la clôture de la période	313 211	439 574

Régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts

Aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts (les « PTIRP »), certains membres du personnel reçoivent des PTIRP assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession. Habituellement, l'acquisition intégrale des droits sur les PTIRP se produit uniquement lorsque le membre du personnel a été au service de Propriétés de Choix pendant trois ou cinq ans à compter de la date d'attribution. Selon la nature de l'attribution, les PTIRP sont assujetties à une période de détention de six ou sept ans au cours de laquelle les parts ne peuvent pas être cédées. Au 31 mars 2022, des droits étaient acquis sur 1 207 060 PTIRP, mais celles-ci étaient toujours soumises à des restrictions (996 896 PTIRP au 31 décembre 2021).

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'évolution du régime de PTIRP de Propriétés de Choix pour les parts sur lesquelles les droits ne sont pas encore acquis :

(nombre d'attributions)	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de la période	600 919	588 534
Attributions	222 147	189 887
Acquisitions de droits	(150 955)	(177 502)
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de la période	672 111	600 919

Régime d'unités de rendement

Les unités de rendement (les « UR ») donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution d'UR en trésorerie ou en parts au terme de la période de rendement pertinente, qui est habituellement de trois ans, sous réserve de l'atteinte, par la Fiducie, de certains objectifs en matière de rendement. Le régime d'UR prévoit l'attribution d'UR supplémentaires afférentes aux distributions versées sur les parts pour la période pendant laquelle une UR est en circulation. La juste valeur de chaque UR attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part de fiducie à la date du bilan. Au 31 mars 2022, aucun droit sur les UR n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2021).

Le tableau qui suit présente sommairement l'activité du régime d'UR :

(nombre d'attributions)	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de la période	197 609	135 695
Attribution	82 197	82 847
Réinvestissement	2 635	9 403
Exercice	(46 978)	(30 336)
Annulation	(1 805)	—
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	11 547	—
Unités de rendement en circulation à la clôture de la période	245 205	197 609

Régime de parts différées des fiduciaires

Les membres du Conseil qui ne font pas partie de la direction doivent recevoir une partie de leur rémunération annuelle sous forme de parts différées (les « PD ») et peuvent également choisir de recevoir jusqu'à la totalité de leurs jetons de présence restants sous forme de PD. Les distributions versées rapportent des fractions de PD, lesquelles sont traitées comme des attributions supplémentaires. La juste valeur de chaque PD attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part à la date du bilan. Les droits afférents à toutes les PD sont acquis à l'attribution; ils ne peuvent toutefois pas être exercés pendant que les fiduciaires sont membres du Conseil.

Le tableau qui suit présente sommairement l'activité du régime de PD de Propriétés de Choix :

(nombre d'attributions)	Trimestre clos le 31 mars 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de la période	389 462	368 290
Attribution	17 410	82 969
Réinvestissement	4 770	18 942
Exercice	—	(80 739)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de la période	411 642	389 462

Note 19. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	Trimestre clos le 31 mars 2022	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	Trimestre clos le 31 mars 2021
Loyers de base	129 052 \$	90 025 \$	219 077 \$	131 709 \$	88 856 \$	220 565 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	37 206	25 943	63 149	38 112	26 293	64 405
Recouvrement de charges d'exploitation	18 657	23 252	41 909	16 052	21 963	38 015
Palements pour cession de bail et autres produits	9	3 905	3 914	16	3 538	3 554
Produits locatifs	184 924 \$	143 125 \$	328 049 \$	185 889 \$	140 650 \$	326 539 \$

i) Se reporter à la note 30, intitulée « Transactions avec des parties liées ».

Propriétés de Choix conclut avec des locataires des contrats de location à long terme visant des locaux dans ses immeubles. Les durées initiales des contrats sont généralement de trois à dix ans pour des unités commerciales et elles sont plus longues pour les magasins d'alimentation piliers. Les contrats de location 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 contrats de location, 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 pour ces commerces.

Note 20. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les	
	31 mars 2022	31 mars 2021
Impôts fonciers et frais d'assurance	66 997 \$	68 853 \$
Charges d'exploitation recouvrables	31 706	29 135
Charges d'exploitation non recouvrables	848	2 148
Charges d'exploitation liées aux immeubles	99 551 \$	100 136 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des pertes de crédit attendues de 312 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (1 640 \$ en 2021). Il y a lieu de se reporter à la note 12 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 21. Produits d'intérêts

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances	9	3 478 \$	2 686 \$
Produits d'intérêts gagnés sur les actifs immobiliers financiers		1 296	1 100
Produits (charges) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	7	2 361	—
Autres produits d'intérêts		356	362
Produits d'intérêts		7 491 \$	4 148 \$

Note 22. Produits de commissions

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Frais imputés à des parties liées	30	62 \$	127 \$
Frais imputés à des tiers		1 029	912
Produits de commissions		1 091 \$	1 039 \$

Note 23. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Intérêt sur les débentures non garanties de premier rang		45 032 \$	46 914 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		10 861	12 086
Intérêt sur la facilité de crédit		852	897
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		18	39
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	13	247	110
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	14,15	1 304	1 042
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	30	73 221	73 221
		131 535	134 309
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	4	(732)	(746)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		130 803 \$	133 563 \$

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 3,62 % (3,68 % en 2021).

Note 24. Charges générales et administratives

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Salaires, avantages et charges liées au personnel ⁱ⁾		12 472 \$	10 988 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte		557	603
Honoraires		849	1 099
Coûts liés aux technologies de l'information		1 268	1 504
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée	30	975	799
Amortissement d'autres actifs		319	288
Frais de bureau		293	390
Autres		302	93
Total		17 035	15 764
Déduire : Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables		(6 195)	(6 190)
Charges générales et administratives		10 840 \$	9 574 \$

i) Les salaires, les avantages et les charges liées au personnel sont présentés déduction faite des coûts inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement.

Note 25. Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	18	(1 066) \$	477 \$
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net		(1 066) \$	477 \$

Note 26. 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 31 mars 2022				Au 31 décembre 2021			
(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	— \$	— \$	103 489 \$	103 489 \$	— \$	— \$	96 623 \$	96 623 \$
Créance locative	12	—	—	22 614	22 614	—	—	22 351	22 351
Actifs immobiliers financiers	7	—	—	91 910	91 910	—	—	86 603	86 603
Placement dans des titres immobiliers	10	550 660	—	—	550 660	—	—	—	—
Dérivés désignés à des fins de couverture	12	—	7 881	—	7 881	—	3 266	—	3 266
Coût amorti									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – critère RPVI	9	—	—	298 200	298 200	—	—	257 800	257 800
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 c)	—	16 230	—	16 230	—	84 304	—	84 304
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net									
Parts échangeables		6 130 733	—	—	6 130 733	6 011 997	—	—	6 011 997
Rémunération fondée sur des parts	15	—	11 976	—	11 976	—	14 285	—	14 285
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	—	390	—	390	—	1 925	—	1 925
Coût amorti	17								
Dette à long terme	13	—	—	6 164 507	6 164 507	—	—	6 526 570	6 526 570
Facilité de crédit	14	—	51 894	—	51 894	—	—	—	—

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

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir la fluctuation du taux d'intérêt associé à des emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Au 31 mars 2022, les taux d'intérêt variaient de 2,8 % à 4,4 % (de 2,8 % à 4,4 % au 31 décembre 2021).

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

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	12	janv. 2025 – juin 2030	122 344 \$	7 881 \$	3 266 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	17	août 2022 – févr. 2024	54 376	390	1 925

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 6 150 \$ (une perte liée à la juste valeur de 708 \$ au 31 mars 2021).

Note 27. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie**a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments**

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	4	(511) \$	(4 477) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	18	1 706	1 301
Amortissement des immobilisations incorporelles	11	250	250
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	15	118 736	217 683
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(302 243)	(58 743)
Autres (profits liés à la juste valeur) pertes liées à la juste valeur, montant net	25	1 066	(477)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(180 996) \$	155 537 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Variation nette des créances et autres actifs		(29 063) \$	(1 892) \$
Variation nette des fournisseurs et autres passifs		(4 471)	15 738
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(33 534) \$	13 846 \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)		Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Trésorerie		16 230 \$	84 304 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie		16 230 \$	84 304 \$

Note 28. Informations sectorielles

Propriétés de Choix exploite trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels et immeubles à usage mixte, résidentiels et autres. 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, du chef des finances et du vice-président exécutif de la Fiducie. Le principal décideur opérationnel évalue et calcule la performance de la Fiducie en fonction des produits locatifs nets.

Au cours du premier trimestre de 2022, la Fiducie a cédé un portefeuille de six actifs de bureaux à Allied (note 3), réduisant ainsi considérablement la taille de son portefeuille d'immeubles de bureaux. Parallèlement à la cession, la Fiducie a révisé sa structure interne de présentation de l'information, en regroupant ses immeubles de bureaux restants et ses immeubles résidentiels au sein du secteur « Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ». Les informations sectorielles pour la période close le 31 mars 2021 ont été révisées pour refléter ce changement.

Le tableau qui suit présente les produits locatifs nets du trimestre clos le 31 mars 2022 de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentées ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2 des états financiers annuels, 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 d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Trimestre clos le 31 mars 2022
Produits locatifs	259 591 \$	51 456 \$	34 061 \$	(17 059) \$	328 049 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(77 164)	(13 795)	(15 354)	6 762	(99 551)
Produits locatifs nets	182 427	37 661	18 707	(10 297)	228 498

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS.

Le tableau qui suit présente les produits locatifs nets pour le trimestre clos le 31 mars 2021, de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentées ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2, 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 d'exploitation liées aux immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	(retraité)			Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Trimestre clos le 31 mars 2021
	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres		
Produits locatifs	258 036 \$	51 003 \$	32 569 \$	(15 069) \$	326 539 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(78 927)	(13 137)	(13 964)	5 892	(100 136)
Produits locatifs nets	179 109	37 866	18 605	(9 177)	226 403

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence conformément aux IFRS.

Note 29. Passifs éventuels et garanties financières

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. Bien que l'issue de ces procédures ne puisse être prévue avec certitude, la direction considère actuellement que le risque auquel Propriétés de Choix est exposée en raison de ces réclamations et de ces litiges, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par des polices d'assurance de Propriétés de Choix ou autrement, n'est pas 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. Compte tenu de l'information disponible à ce jour, ces poursuites et réclamations, individuellement ou collectivement, ne devraient pas avoir une incidence significative sur Propriétés de Choix.

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. Au 31 mars 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 33 647 \$ (32 579 \$ au 31 décembre 2021).

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. 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 telles que les loyers d'exploitation. La Fiducie a des engagements visant des paiements futurs d'environ 335 000 \$, dont une tranche de 32 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 mars 2022 (436 000 \$ et 26 000 \$ au 31 décembre 2021, respectivement).

d. Passifs éventuels

La Fiducie avait des dettes totalisant 249 755 \$ par l'entremise de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 mars 2022 (250 051 \$ au 31 décembre 2021). 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. 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 sont suffisants pour régler toute obligation de la Fiducie advenant le cas où les partenaires de la Fiducie seraient en défaut.

Note 30. Transactions avec des parties liées

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 mars 2022, 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. GWL est également la société mère de Loblaw; au 31 mars 2022, elle détenait environ 52,6 % des actions ordinaires en circulation de Loblaw. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited.

Dans le cours normal de ses activités, Propriétés de Choix conclut diverses transactions avec des parties liées. Ces transactions sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie convenue et acceptée par les parties liées.

Transactions et ententes avec GWL

Convention de services

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 3 901 \$ (3 094 \$ en 2021).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ (73 221 \$ au 31 mars 2021).

Au 31 mars 2022, Propriétés de Choix avait des distributions sur les parts échangeables d'un montant de 24 407 \$ à payer à GWL (192 741 \$ au 31 décembre 2021). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de néant à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2023 (168 334 \$ au 31 décembre 2021, payable en 2022).

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 après la fin de l'exercice au cours duquel la distribution aurait par ailleurs été versée. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable après la fin de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, GWL n'a pas choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 168 334 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2021 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2022.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 372 \$ sur les parts détenues par GWL (9 372 \$ au 31 mars 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 31 mars 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours du trimestre clos le 31 mars 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 31 mars 2021).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Produits locatifs	19	758 \$	3 421 \$
Charges liées à la convention de services	24	(975)	(799)
Distributions sur les parts échangeables	23	(73 221)	(73 221)

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 mars 2022	Au 31 décembre 2021
Billets à recevoir	9	— \$	168 334 \$
Autres débiteurs	12	398	—
Parts échangeables	15	(6 130 733)	(6 011 997)
Charges à payer	17	(1 014)	(835)
Distributions à payer sur les parts échangeables	17	(24 407)	(192 741)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	17	(3 124)	(3 124)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(6 158 880) \$	(6 040 363) \$

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. L'accord d'alliance stratégique vient à échéance le 5 juillet 2023. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

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

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

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 1 765 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la SLB de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du trimestre clos le 31 mars 2022 (2 208 \$ au 31 décembre 2021).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 56,0 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour le trimestre clos le 31 mars 2022 (55,8 % pour le trimestre clos le 31 mars 2021) et pour 57,5 % de sa superficie locative brute au 31 mars 2022 (55,2 % au 31 mars 2021). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Produits locatifs	19	183 796 \$	182 076 \$
Produits de commissions	22	—	65

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		31 mars 2022	31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers	12	2 143 \$	1 474 \$
Autres débiteurs	12	360	2 044
Charges à payer	17	—	(85)
Allocations de construction à payer	17	(11 771)	—
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	17	(313)	(266)
Soldes à recevoir de (à payer à) Loblaw		(9 581) \$	3 167 \$

Transactions et ententes avec Wittington**Convention de gestion d'immeubles**

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers selon le principe de la rémunération des services rendus.

Distributions sur les parts de fiducie

Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 3 053 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 053 \$ pour le trimestre clos le 31 mars 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 31 mars 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des trimestres clos les 31 mars 2022 et 2021, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les	
		31 mars 2022	31 mars 2021
Produits locatifs	19	370 \$	392 \$
Produits de commissions	22	62	62

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		31 mars 2022	31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	12	8 501	8 501
Distributions à payer	17	(1 018)	(1 018)
Montant à recevoir de Wittington et de filiales		7 483 \$	7 483 \$

Note 31. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 19 avril 2022, la Fiducie a réalisé l'acquisition d'une parcelle de terrain à Caledon, en Ontario, par l'intermédiaire de l'une de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La quote-part du prix d'achat de la Fiducie, selon une participation de 85 %, est de 85 000 \$.

Profil de la Fiducie

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier chef de file qui crée une valeur durable en détenant, en exploitant et en développant des propriétés résidentielles et commerciales de grande qualité.

Nous croyons que la création d'espaces qui améliorent la façon de vivre, de travailler et de créer des liens de nos locataires et de nos communautés génère de la valeur. Nous nous efforçons de comprendre les besoins de nos locataires et de gérer nos propriétés selon les normes les plus élevées. Nous aspirons à développer des communautés viables et résilientes en mettant au premier plan la durabilité sociale, économique et environnementale. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par une série de valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.

Téléconférence et webdiffusion

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 28 avril 2022 à 9 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 240-789-2714 ou le 1-888-330-2454, puis composer le code d'accès 4788974. L'enregistrement de la webémission pourra être écouté à l'adresse www.choicereit.ca/fr/events-webcasts-fr/.

Siège social
Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
The Weston Centre
22, avenue St. Clair Est, bureau 700
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 des fiduciaires de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu. Les distributions déclarées sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois vers le 15^e jour du mois suivant.

Auditeurs indépendants
KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L.
Comptables professionnels agréés
Toronto, Canada

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 : <https://www.tsxtrust.com/?lang=fr>

Relations avec les investisseurs
Téléphone : 416-628-7771
Sans frais : 1-855-322-2122
Courriel : investor@choicereit.ca
Site Web : www.choicereit.ca

Des informations financières supplémentaires sur la Fiducie ont été transmises par voie électronique à divers organismes de réglementation du commerce des valeurs mobilières du Canada par l'intermédiaire du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR »), à l'adresse www.sedar.com. Propriétés de Choix procède à 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.

Fiduciaires

Gordon A. M. Currie – Président
Vice-président exécutif et chef des services juridiques, George Weston limitée

Kerry D. Adams²
Présidente,
K. Adams & Associates Limited

Christie J.B. Clark¹
Administrateur de sociétés

L. Jay Cross¹
Président, The Howard Hughes Corporation

Graeme M. Eadie²
Administrateur de sociétés

Karen A. Kinsley¹
Administratrice de sociétés

R. Michael Latimer²
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhart²
Administratrice de sociétés

Dale R. Ponder¹
Coprésident du conseil,
Osler, Hoskin and Harcourt LLP

¹ Comité d'audit.

² Comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature.

This report is available in English.



Créer une valeur pour les générations futures

Propriétés**DeChoix**

Siège social

The Weston Centre
22, avenue St. Clair Est, bureau 700
Toronto (Ontario)