



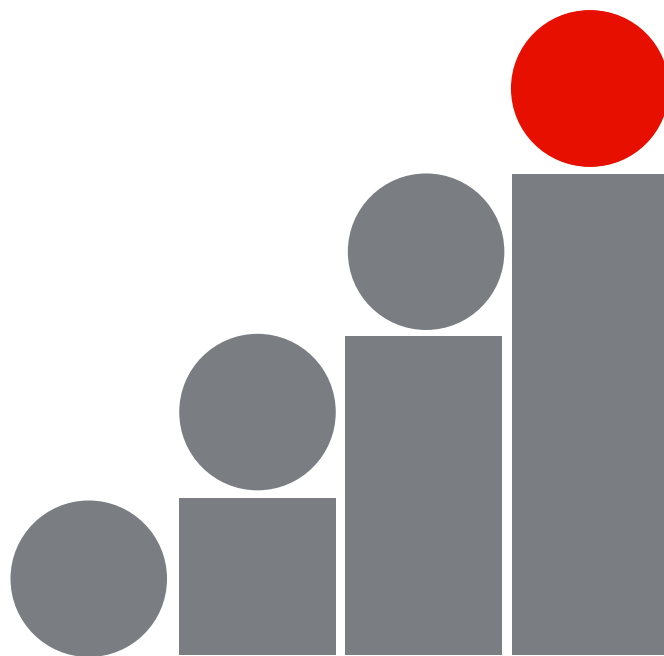
Immeuble West Block
Toronto (Ontario)

Créer une valeur durable

Notre mission

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 de locaux qui améliorent la façon de vivre, de travailler et de tisser 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.



Stabilité et croissance

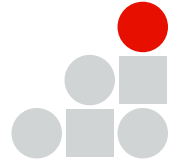
Notre stratégie d'affaires

La stabilité et la croissance sont au centre de notre engagement de création de valeur durable pour nos parties prenantes et les collectivités où nous sommes présents. Notre stratégie d'affaires vise l'appréciation de notre valeur de l'actif net, une croissance stable de notre résultat d'exploitation net ainsi que la préservation de notre capital, le tout dans une perspective à long terme.



Nos valeurs ÊTRE

Nos valeurs ÊTRE illustrent notre cadre stratégique, dont l'objectif est d'offrir stabilité et croissance à nos parties prenantes.



Notre stratégie d'affaires s'appuie sur un ensemble de valeurs communes et sur la responsabilité sociale.



Valeurs Fondamentales

Nos activités sont ancrées dans un engagement partagé à l'égard de nos valeurs communes : Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.



Lutte aux changements climatiques

Nous continuons de prendre des mesures concrètes pour réduire au minimum notre empreinte écologique afin de préserver les ressources de notre planète pour les générations actuelles et futures.



Promouvoir l'égalité sociale

Nous considérons que nous avons une responsabilité dans la promotion de la diversité, de l'équité et de l'inclusion pour toutes les parties prenantes. Nous estimons que le regroupement d'expériences, de talents et de perspectives variés constitue une force.



Éthique et conformité

Nous avons à cœur de mettre en oeuvre des pratiques de gouvernance rigoureuses visant le maintien de normes de surveillance élevées, de la responsabilisation, de l'éthique et de la conformité.

Rapport de gestion

3045, chemin Mavis
Mississauga (Ontario)



« Forts de nos locataires de grande qualité, de notre portefeuille d'immeubles occupés par des détaillants de biens de première nécessité et de notre bilan qui figure parmi les meilleurs du secteur, nous demeurons en bonne posture pour faire face au contexte économique actuel. »

Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

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

2) À lire conjointement avec les énoncés prospectifs qui se trouvent dans les « Notes aux lecteurs » à la page 6 du présent rapport.

Table des matières

Profil d'entreprise

Mission	2
Stratégie d'affaires	3

Rapport de gestion

Notes aux lecteurs	6
Portefeuille de grande qualité	8
Excellence opérationnelle	14
Programme d'aménagement transformationnel	16
Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance	20
Gestion financière prudente	22

Revue financière

Indicateurs de performance clés et principales informations financières	30
Bilan	31
Immeubles de placement	33
Situation de trésorerie et sources de financement	50
Résultats d'exploitation	59
Activités de location	64
Résultats d'exploitation – informations sectorielles	67
Résultats d'exploitation trimestriels	76
Transactions avec des parties liées	76
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	78
Risques d'entreprise et gestion des risques	79
Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)	79
Perspectives	80
Mesures financières non conformes aux PCGR	81



Notes aux lecteurs

Le présent rapport de gestion (le « rapport de gestion ») de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Fiducie pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 et les notes y afférentes (les « états financiers du troisième 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 troisième 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 troisième 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 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 comprennent :

- 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;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'anticiper et de constater les changements démographiques et d'y réagir – notamment la préférence de plus en plus marquée des consommateurs à l'endroit du commerce électronique, qui pourrait donner lieu à une baisse de la demande de locaux par les locataires du secteur de détail;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'exécuter avec efficacité et efficience ses processus de gestion des biens et leur location;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'élaborer et de mettre en œuvre de façon efficace ses stratégies à court et à long terme, notamment en ce qui a trait à l'acquisition et à la sortie de propriétés et aux initiatives de la Fiducie en matière d'environnement et d'égalité sociale;
- la durée de la pandémie de COVID 19 et son incidence 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 de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix à prendre en charge les exigences d'affaires de la Fiducie, l'incapacité pour Propriétés de Choix de déceler les perturbations du secteur et d'y faire face ou l'occurrence de toute atteinte à la sécurité interne et externe, de toute attaque par déni de service, de tout virus, de tout ver informatique ou de toute autre 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, des parts de

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

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

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

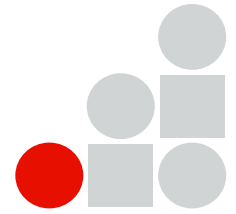
L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 9 novembre 2022, à moins d'indication contraire.

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

Propriétés de Choix 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 usage mixte et résidentiels de grande qualité situés dans des marchés attrayants partout au Canada.

701
propriétés

64,0 M
de pieds carrés de SLB

Composition du portefeuille, par catégorie d'actifs ⁱ⁾

Immeubles de commerce de détail

80 %

Immeubles industriels

15 %

Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

5 %

i) En pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾

Portefeuille d'immeubles de commerce de détail résilient



1460 East Hastings Street
Vancouver (Colombie-Britannique)

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. 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.

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 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 trésorerie¹⁾ pour le trimestre clos le 30 septembre 2022.

Portefeuille d'immeubles industriels en croissance

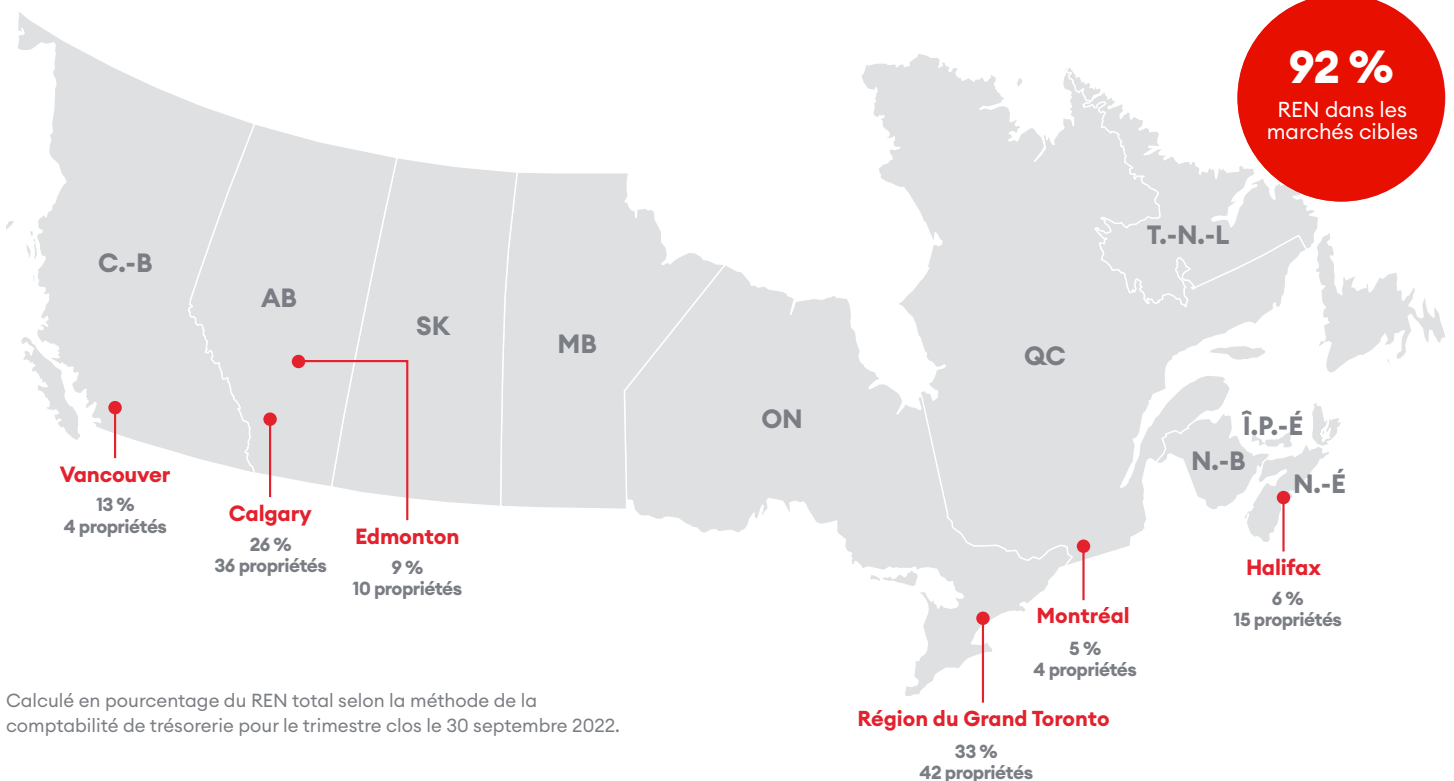


Parc d'affaires Great Plains
Calgary (Alberta)

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.

Nos 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'efficacités au chapitre de la gestion et de répondre aux exigences touchant l'expansion ou la contraction de notre portefeuille de locataires.

Constituer une masse critique dans des marchés de distribution cibles



Calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie pour le trimestre clos le 30 septembre 2022.

Immeubles à usage 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 usage mixte.

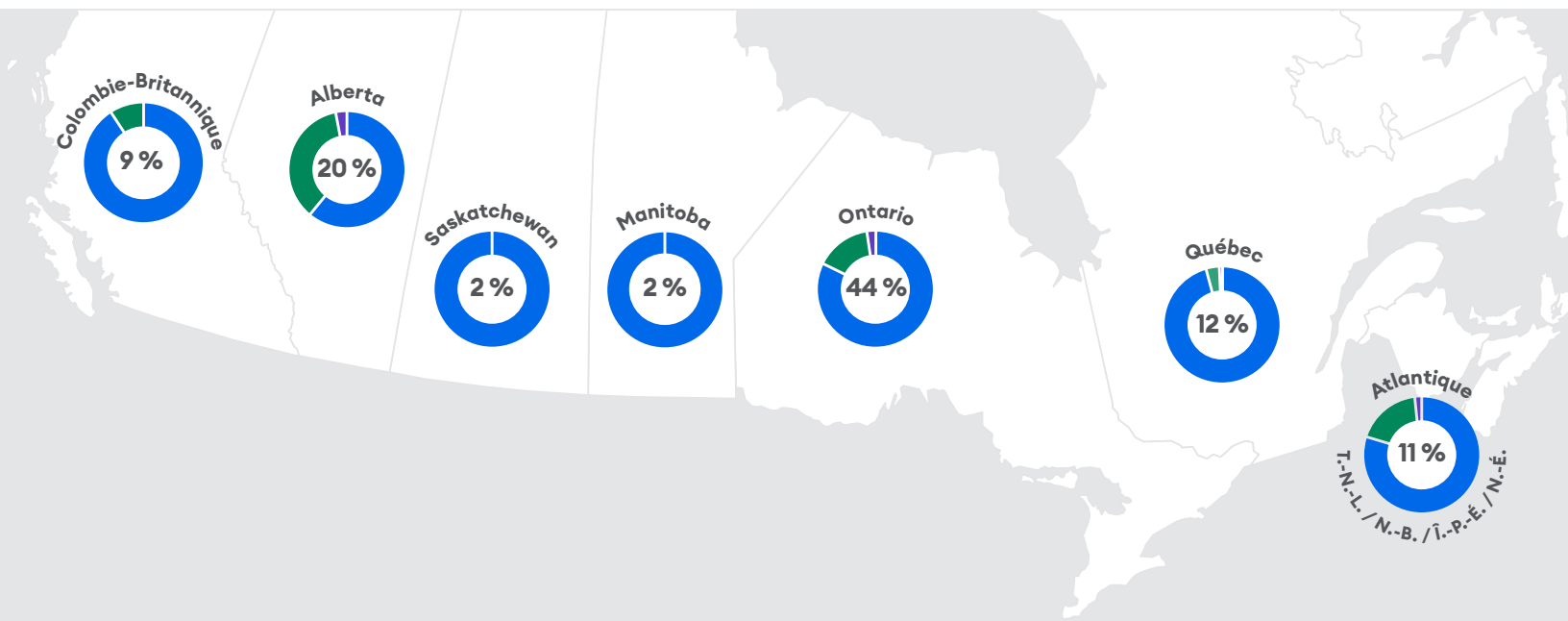
Le volet « immeubles à usage mixte » de notre portefeuille comprend également des immeubles de bureaux qui sont loués principalement à des entités du groupe Weston.



Immeuble West Block
Toronto (Ontario)

Composition du portefeuille par catégories d'actifs

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



● Immeubles de commerce de détail ● Immeubles industriels ● Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

Colombie-Britannique	Alberta	Saskatchewan	Manitoba	Ontario	Québec	Atlantique
Total 44	Total 126	Total 16	Total 14	Total 291	Total 108	Total 102
Commerce de détail 40	Commerce de détail 76	Commerce de détail 16	Commerce de détail 14	Commerce de détail 240	Commerce de détail 104	Commerce de détail 82
Industriels 4	Industriels 46	Industriels 0	Industriels 0	Industriels 44	Industriels 4	Industriels 18
Usage mixte, résidentiels et autres 0	Usage mixte, résidentiels et autres 4	Usage mixte, résidentiels et autres 0	Usage mixte, résidentiels et autres 0	Usage mixte, résidentiels et autres 7	Usage mixte, résidentiels et autres 0	Usage mixte, résidentiels et autres 2



572
immeubles de commerce de détail



116
immeubles industriels



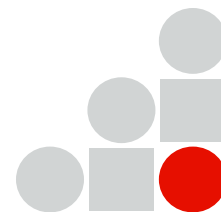
13
immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

i) Pour le trimestre clos le 30 septembre 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	Valeur ⁽¹⁾
	Immeubles de commerce de détail	97,7 %	44,0 M	10,6 G
	Immeubles industriels	99,0 %	17,4 M	3,3 G
	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱ⁾	88,1 %	2,6 M	1,0 G
	Biens en voie d'aménagement	--	--	1,0 G
	Total	97,7 %	64,0 M	15,9 G\$

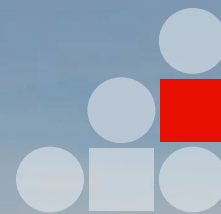
i) Aux fins de la présentation de l'information, les immeubles de bureaux sont compris dans la catégorie « immeubles à usage mixte, résidentiels et autres »; le taux d'occupation ne tient pas compte des immeubles résidentiels.



22

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 usage 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 usage mixte

Transformer les collectivités

L'aménagement de projets à usage 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 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.

Nouveaux projets d'aménagement

S'adapter aux tendances du marché

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

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 nous efforçons de finaliser les projets en cours d'aménagement qui renforceront notre portefeuille dans toutes nos catégories d'actifs.

21
projets en cours
d'aménagement

Investissement total de
391 M \$²⁾

1,9 M
de pieds carrésⁱ⁾

348
unités
résidentielles

i) Y compris 1,0 M de pieds carrés se rapportant à des baux fonciers.



East Gwillimbury
Région du Grand
Toronto (Ontario)

Installation industrielle automatisée à températures multiples



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

De grandes occasions de créer de la valeur

Propriétés de Choix continue de croître et de créer de la valeur en tirant parti d'occasions de projets d'aménagement à vocation commerciale et à usage mixte.

Projets à usage mixte et résidentiels

10,5 M

de pieds carrés de densité potentielle

12 000

unités résidentielles potentielles



Golden Mile

Toronto (Ontario)



25 Photography Drive

Toronto (Ontario)

Projets industriels

2

projets prévus

5,6 M

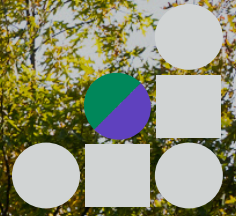
de pieds carrés potentiels



Tullamore

Caledon (Ontario)

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 de 2021 à 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

Notre objectif 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.

Nous avons établi des cibles ambitieuses de réduction des gaz à effet de serre fondées sur la science en vue d'atteindre la carboneutralité. En juillet 2022, nous sommes devenus l'une des premières entités au Canada dont les objectifs de carboneutralité ont été validés par l'initiative Science Based Targets (« SBTi »). Nos cibles visent la totalité de notre chaîne de valeur, y compris nos propres émissions liées à l'exploitation et celles de nos locataires et de nos projets d'aménagement. Nous nous sommes engagés à atteindre la carboneutralité d'ici 2050, y compris réduire les émissions absolues de portée 1, 2 et 3 de 90 % d'ici 2050 par rapport à l'année de référence 2019. Cet engagement repose 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 énergétique et l'économie d'eau des immeubles 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.

Nous avons 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 nous a permis 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 depuis 2019 plus de 1 million de dollars et 3 800 heures de bénévolat à diverses œuvres caritatives canadiennes choisies 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. Nos immeubles de Grenville et Grosvenor à Toronto, en Ontario, pour lesquels nous travaillons en étroite collaboration avec les gouvernements locaux pour offrir une composante de logement abordable, illustrent bien cette approche.



Gestion financière prudente

Mégacentre commercial Woodside
Markham (Ontario)



« Étant donné la conjoncture économique, nous avons pris des mesures proactives afin de préserver notre solidité financière. Notre bilan, qui figure parmi les meilleurs du secteur, et notre approche rigoureuse en matière de gestion financière nous assurent souplesse et stabilité. »

Mario Barrafato
Chef de la direction financière



Harvest Pointe
Edmonton (Alberta)

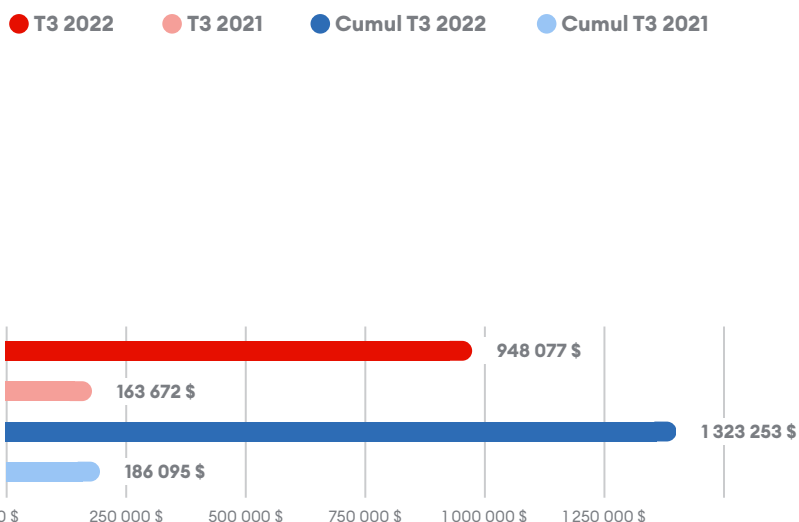
Indicateurs de performance clés et principales informations financières

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

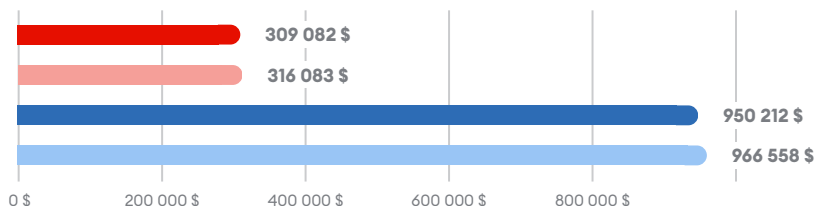
L'augmentation trimestrielle par rapport à il y a un an est principalement attribuable à une variation favorable de 562,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie, conjuguée à une hausse de 188,5 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et à une variation favorable de 106,3 millions de dollars liée à l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par un ajustement défavorable de 68,8 millions de dollars de la juste valeur des placements de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied ») en raison de la baisse du prix des parts d'Allied.

L'augmentation cumulée depuis le début de l'exercice par rapport à l'exercice précédent découle principalement de la variation favorable de 1 519,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie et de la hausse de 289,7 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de projets d'aménagement à vocation industrielle. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par une variation défavorable de 442,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et un ajustement défavorable de 227,6 millions de dollars de la juste valeur des placements de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied détenus par la Fiducie relativement à la vente de six immeubles de bureaux à Allied au premier trimestre de 2022 (la « transaction d'Allied »).



➤ Produits locatifs (PCGR)

La diminution trimestrielle et cumulée depuis le début de l'exercice est surtout attribuable au manque à gagner sur les produits découlant de la transaction d'Allied. La réduction découlant des sorties est annulée en partie par l'amélioration des taux d'occupation et l'augmentation des loyers au sein des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels ainsi que par l'accroissement des recouvrements.

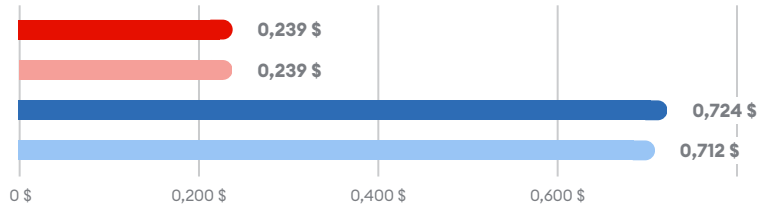


* Aux 30 septembre 2022 et 2021 et pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos à ces dates (en milliers de dollars, à moins d'indication contraire)

➤ FPAE par part après dilution ¹⁾

Au troisième trimestre, les fonds provenant des activités d'exploitation sont demeurés stables par rapport au troisième trimestre de 2021. L'augmentation du REN des actifs comparables a été largement compensée par la hausse des intérêts et des autres charges et l'incidence de la transaction d'Allied. L'incidence de la transaction d'Allied comprend une diminution du REN, en partie contrebalancée par les distributions et les produits d'intérêts gagnés sur la contrepartie reçue en échange des immeubles vendus.

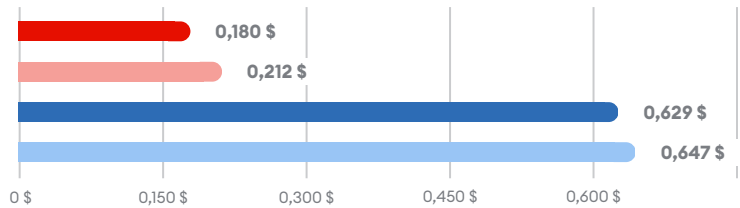
L'augmentation cumulée depuis le début de l'exercice des fonds provenant des activités d'exploitation s'explique essentiellement par l'augmentation du REN des actifs comparables, en partie contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives et l'incidence de la transaction d'Allied.



➤ Montant ajusté des FPAE par part après dilution ¹⁾

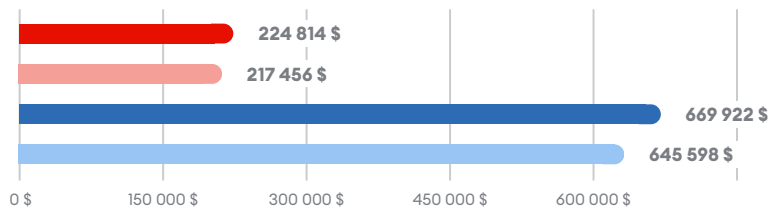
La diminution trimestrielle et cumulée depuis le début de l'exercice est surtout attribuable à une hausse des dépenses d'investissement. Cette hausse s'explique par une plus grande proportion des dépenses annuelles effectuées au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, le ratio de distribution des FPAE s'est établi à 88,3 %.



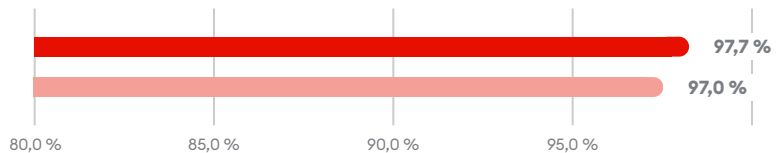
➤ REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾

L'augmentation de 3,4 % et de 3,8 %, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 est principalement attribuable à l'accroissement des produits liés à l'amélioration du taux d'occupation, aux majorations de loyer contractuelles, à la hausse des produits de recouvrement et au recul de la charge au titre des créances douteuses.



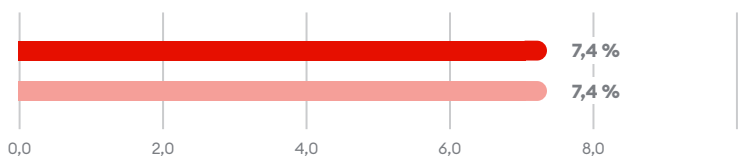
➤ Taux d'occupation à la clôture de la période

Le taux d'occupation global à la clôture de la période a augmenté par rapport à l'exercice précédent en raison de l'absorption positive au sein du portefeuille d'immeubles de commerce de détail et du portefeuille d'immeubles industriels. En outre, les virements depuis les projets d'aménagement ont contribué à l'augmentation nette des taux d'occupation.



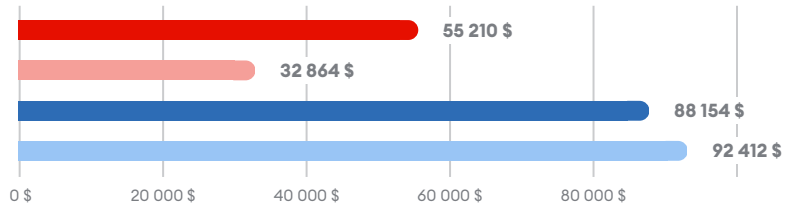
➔ Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾

Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾ n'a pas changé par rapport à l'exercice précédent, l'augmentation de la dette ayant été contrebalancée par l'augmentation des produits par rapport à l'exercice précédent.



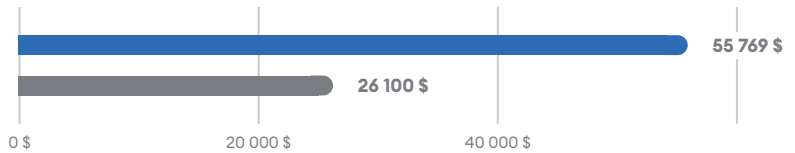
➤ Dépenses d'aménagement (selon une base proportionnelle)¹⁾

Les activités d'aménagement reflètent les dépenses consacrées aux projets d'aménagement en cours pendant les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021. Les dépenses d'aménagement peuvent varier en fonction de l'étape des projets en cours.



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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 24 000 pieds carrés et de nouvel espace industriel i) d'environ 107 000 pieds carrés.



i) Une tranche de 28,7 millions de dollars des propriétés transférées en 2022 se rapporte à un site industriel initialement acquis aux fins de réaménagement. Le site a été reclassé dans les immeubles à revenu d'un changement d'intention, la Fiducie ayant décidé de louer la propriété dans son intégralité sans la réaménager.

Grandview Central
Surrey (Colombie-Britannique)



Performance financière du troisième trimestre

Trimestre clos le 30 septembre 2022

Activités d'exploitation

- Un bénéfice net de 948,1 millions de dollars a été inscrit pour le trimestre, alors qu'un bénéfice net de 163,7 millions de dollars avait été inscrit un an plus tôt. Cette augmentation découle essentiellement d'une variation favorable de 562,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie, d'une hausse de 188,5 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et d'une variation favorable de 106,3 millions de dollars liée à l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par un ajustement défavorable de 68,8 millions de dollars de la juste valeur des placements dans les titres immobiliers d'Allied.
- Les FPAE par part après dilution¹⁾ pour le trimestre se sont chiffrés à 0,239 \$, comme au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilution¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 0,180 \$, comparativement à 0,212 \$ à l'exercice précédent. Cette diminution s'explique essentiellement par une hausse des dépenses d'investissement, une plus grande proportion des dépenses annuelles de 2022 ayant été effectuées au cours du troisième trimestre qu'au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, a augmenté de 3,4 % 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 et l'accroissement des recouvrements, par la diminution de la charge au titre des créances douteuses et par la hausse des loyers et des taux d'occupation au sein des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels.
- Le taux d'occupation à la clôture de la période a progressé pour atteindre 97,7 %, les taux d'occupation des immeubles de commerce de détail, des immeubles industriels et des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres s'élevant respectivement à 97,7 %, à 99,0 % et à 88,1 %.

- Le profit net sur la juste valeur des immeubles de placement de 344,2 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾ est essentiellement attribuable aux profits liés à la juste valeur comptabilisés pour le portefeuille de projets d'aménagement de la Fiducie afin de rendre compte des changements de zonage obtenus au cours du trimestre. En outre, des profits liés à la juste valeur ont été comptabilisés afin de rendre compte de l'accroissement constant des taux de location des actifs industriels de la Fiducie.

Activités d'investissement

- Réalisation de l'acquisition d'un actif de commerce de détail stratégique à Toronto, en Ontario, pour un montant de 19,2 millions de dollars.
- Cessions de 39,3 millions de dollars visant:
 - un immeuble de bureaux de Montréal, au Québec, pour un produit de 27,0 millions de dollars;
 - deux actifs de commerce de détail non essentiels et un terrain destiné à l'aménagement pour un produit global de 12,2 millions de dollars.
- Les investissements dans le programme d'aménagement se sont poursuivis grâce à des dépenses totalisant 55,2 millions de dollars au cours du trimestre, selon une base proportionnelle¹⁾.
- La Fiducie a transféré des biens en voie d'aménagement d'une valeur de 29,7 millions de dollars vers les immeubles à revenu, dont une tranche de 28,7 millions de dollars se rapporte au reclassement d'un site industriel situé au 2625, chemin Sheffield, à Ottawa. L'actif a initialement été acquis aux fins de réaménagement, mais a été reclassé par la suite lorsque la Fiducie a conclu un contrat à long terme visant la propriété dans son intégralité.

Activités de financement

- Un emprunt hypothécaire dont le solde s'élevait à 15,9 millions de dollars et portant intérêt au taux de 3,6 % a été remboursé.
- À la clôture du trimestre, le ratio de la dette sur le total des actifs¹⁾ était de 41,0 % et les ratios de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ et de couverture des intérêts¹⁾ correspondaient respectivement à 7,4 fois et à 3,1 fois.
- La situation de trésorerie est excellente, un montant d'environ 1,3 milliard de dollars en crédit et un bloc de biens non grevés de 12,2 milliards de dollars étant disponibles.



Rendu d'architecture

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 30 septembre 2022 et 2021 et pour les trimestres et les périodes de neuf mois 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 30 septembre et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2022	2021
Nombre d'immeubles à revenu	701	718
SLB (en millions de pieds carrés)	64,0	66,5
Taux d'occupation*	97,7 %	97,0 %
Total des actifs (PCGR)	16 445 514 \$	16 164 340 \$
Total des passifs (PCGR)	(11 982 114) \$	(12 634 985) \$
Produits locatifs (PCGR)	309 082 \$	316 083 \$
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$
Bénéfice net par part – après dilution	1,310 \$	0,226 \$
FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution*	0,239 \$	0,239 \$
Ratio de distribution des FPAE ⁽¹⁾ *	77,3 %	77,5 %
Montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution*	0,180 \$	0,212 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ *	102,7 %	87,1 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁽¹⁾	723 577 162	723 346 150
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ⁽ⁱⁱ⁾ *	41,0 %	41,0 %
Ratio de couverture du service de la dette ⁽ⁱⁱ⁾ *	3,1 x	3,3 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{(1), (iii)} *	7,4 x	7,4 x
Dette ^(iv) – Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	5,5 années	5,3 années
Dette ^(iv) – taux d'intérêt moyen pondéré*	3,77 %	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 7,4 fois au 30 septembre 2022 et à 7,4 fois au 30 septembre 2021.
- iv) La dette comprend uniquement les débiteures non garanties de premier rang, les emprunts hypothécaires à taux fixes et les emprunts à la construction à taux fixes.

2. BILAN

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

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 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	14 205 000 \$	1 680 000 \$	15 885 000 \$	14 930 000 \$	1 113 000 \$	16 043 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	981 362	(981 362)	—	564 378	(564 378)	—
Actifs immobiliers financiers	103 866	(103 866)	—	86 603	(86 603)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	16 520	—	16 520	10 142	—	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	599 074	(116 056)	483 018	354 901	(7 972)	346 929
Placement dans des titres immobiliers	323 098	—	323 098	—	—	—
Immobilisations incorporelles	21 619	—	21 619	28 000	—	28 000
Créances et autres actifs	158 545	(1 383)	157 162	114 275	(1 844)	112 431
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36 430	18 958	55 388	84 304	39 976	124 280
Total des actifs	16 445 514 \$	496 291 \$	16 941 805 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 287 621 \$	464 953 \$	6 752 574 \$	6 230 010 \$	444 428 \$	6 674 438 \$
Facilité de crédit	192 023	—	192 023	—	—	—
Parts échangeables	4 982 952	—	4 982 952	6 011 997	—	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	519 518	31 338	550 856	620 405	47 751	668 156
Total des passifs	11 982 114	496 291	12 478 405	12 862 412	492 179	13 354 591
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 463 400	—	4 463 400	3 310 191	—	3 310 191
Total des capitaux propres	4 463 400	—	4 463 400	3 310 191	—	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres	16 445 514 \$	496 291 \$	16 941 805 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (\$)	Commentaires
Immeubles de placement	(725 000) \$	La diminution par rapport au 31 décembre 2021 découle principalement des sorties de 844,9 millions de dollars, dont une tranche de 733,8 millions de dollars se rapporte à la cession de six actifs de bureaux à Allied au cours de l'exercice, et de l'ajustement de la juste valeur défavorable des immeubles de placement de 80,3 millions de dollars. Cette diminution a été en partie contrebalancée par des acquisitions de 89,1 millions de dollars ainsi que des dépenses d'investissement liées à l'aménagement et aux immobilisations corporelles de 86,7 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	416 984	L'augmentation s'explique principalement par les profits liés à la juste valeur de 320,2 millions de dollars sur les biens détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et par les apports aux coentreprises de 121,5 millions de dollars ayant servi principalement au financement de projets d'aménagement à vocation industrielle. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par les distributions de 61,4 millions de dollars reçues des coentreprises au cours de l'exercice considéré.
Actifs immobiliers financiers	17 263	L'augmentation découle principalement de l'acquisition de deux actifs auprès de Loblaw, pour une somme de 17,6 millions de dollars.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	6 378	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	244 173	L'augmentation s'explique principalement par les avances sur les prêts hypothécaires et billets à recevoir, notamment : i) 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; ii) une avance de 102,0 millions de dollars consentie à une entité avec laquelle la Fiducie a conclu un partenariat pour acquérir un terrain destiné à l'aménagement; iii) une avance de 97,6 millions de dollars sur les billets à recevoir consentie à GWL; iv) les diverses avances totalisant 55,0 millions de dollars consenties à des emprunteurs indépendants et à des partenaires d'aménagement. Ces avances ont été en partie contrebalancées par un règlement de 40,6 millions de dollars d'un emprunt hypothécaire impayé pour l'acquisition d'un immeuble et le remboursement du solde impayé de GWL de 168,3 millions de dollars sur les billets à recevoir pour l'exercice précédent.
Placement dans des titres immobiliers	323 098	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. Pour l'exercice considéré, la Fiducie a comptabilisé une perte liée à la juste valeur de 227,6 millions de dollars sur ces titres immobiliers en raison de la baisse du prix des parts d'Allied.
Immobilisations incorporelles	(6 381)	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 premier trimestre de 2022.
Fonds de roulement	97 283	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 et à la hausse de 28,5 millions de dollars des impôts fonciers payés d'avance, ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par le report des distributions de 97,6 millions de dollars déclarées sur les parts échangeables à verser à GWL.
Dette à long terme et facilité de crédit	249 634	L'augmentation nette découle essentiellement de l'émission de débetures non garanties de premier rang de série R d'un montant de 500,0 millions de dollars, de prélèvements d'un montant net de 195,0 millions de dollars effectués sur la facilité de crédit et de prélèvements d'un montant net de 19,6 millions de dollars sous forme d'emprunts à la construction. L'augmentation a été en partie compensée par le remboursement de débetures non garanties de premier rang de série 10 d'un montant de 300,0 millions de dollars, et les remboursements de capital de 164,4 millions de dollars effectués par suite de l'échéance d'emprunts hypothécaires et dans le cadre de remboursements de capital périodiques pendant l'exercice.
Parts échangeables	(1 029 045)	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est liée à la baisse du prix des parts de Propriétés de Choix depuis le 31 décembre 2021.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	1 153 209	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 30 septembre 2022 et pour les périodes closes à cette date (en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ¹⁾	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ¹⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	13 700 000 \$	312 000 \$	14 012 000 \$	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⁾	958 000	491 000	1 449 000	893 000	220 000	1 113 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	14 658 000	803 000	15 461 000	15 600 000	443 000	16 043 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	19 867	—	19 867	129 783	166 759	296 542
Dépenses d'investissement						
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	54 144	54 144	—	85 163	85 163
Améliorations des bâtiments	3 442	—	3 442	5 530	—	5 530
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	1 066	1 066	—	2 991	2 991
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	30 443	—	30 443	36 559	—	36 559
Frais directs de location	3 499	—	3 499	6 869	—	6 869
Allocations pour améliorations locatives	5 134	—	5 134	15 554	—	15 554
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	1 470	—	1 470	3 131	—	3 131
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement ^{v)}	29 669	(29 669)	—	55 769	(55 769)	—
Transfert vers les biens en voie d'aménagement	—	—	—	(22 945)	22 945	—
Sorties	(35 667)	(3 643)	(39 310)	(831 177)	(13 768)	(844 945)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	146 143	198 102	344 245	(137 073)	371 679	234 606
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 30 septembre 2022	14 862 000 \$	1 023 000 \$	15 885 000 \$	14 862 000 \$	1 023 000 \$	15 885 000 \$

- 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 néant et de 1 765 \$ versés à Loblaw pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, respectivement (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 3,69 % (3,64 % au 31 décembre 2021).
- v) Les transferts depuis les biens en voie d'aménagement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 comprenaient des ajustements de la juste valeur de 9 817 \$ et de 14 432 \$, respectivement, (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 les hypothèses concernant les produits locatifs tirés de contrats de location futurs selon la conjoncture du marché. Dans le cadre de l'approche par le résultat, la méthode de la capitalisation directe prévoit l'application de taux de capitalisation globaux. Selon cette méthode, le taux de capitalisation global est appliqué au REN stabilisé estimé pour un exercice donné. À l'heure actuelle, cette méthode n'est appliquée que pour évaluer les actifs résidentiels.

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

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Total des immeubles de placement
Au 30 septembre 2022				
Taux d'actualisation	7,43 %	5,84 %	5,93 %	6,97 %
Taux de capitalisation final	6,59 %	5,15 %	5,26 %	6,18 %
Taux de capitalisation global	6,42 %	4,90 %	4,95 %	5,98 %
	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 réévalué son portefeuille principalement en fonction des étapes réalisées dans le cadre de ses projets d'aménagement, en tenant compte des ajustements apportés aux taux de capitalisation de certains immeubles ainsi que des changements contractuels dans les flux de trésorerie, des changements dans les hypothèses liées aux loyers du marché, des transactions en instance et de considérations macroéconomiques.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 141,3 millions de dollars, selon les PCGR, et de 344,2 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Un profit lié à la juste valeur de 198,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, a été comptabilisé pour les immeubles en voie d'aménagement, principalement grâce aux transactions observées sur le marché et à l'achèvement des étapes importantes des projets d'aménagement d'immeubles industriels.

La Fiducie a également comptabilisé des profits liés à la juste valeur totalisant 146,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, pour les immeubles à revenu. Les profits liés à la juste valeur comptabilisés pour les immeubles à revenu sont principalement attribuables à l'accroissement des activités de location et des flux de trésorerie dans le portefeuille d'immeubles industriels et le portefeuille d'immeubles de commerce de détail; les taux d'actualisation n'ont pas été ajustés au troisième trimestre.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un ajustement défavorable de 80,3 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 234,6 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Les profits liés à la juste valeur comptabilisés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 comprennent un profit de 371,7 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, comptabilisé pour le portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement. Le profit s'explique principalement par les transactions observées sur le marché et par l'achèvement des étapes importantes des projets d'aménagement d'immeubles industriels.

Le profit comptabilisé pour le portefeuille d'immeubles en voie d'aménagement a été en partie contrebalancé par une perte liée à la juste valeur de 137,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, comptabilisée pour les immeubles à revenu. La perte liée à la juste valeur comptabilisée pour les immeubles à revenu s'explique essentiellement par l'augmentation des taux de capitalisation sous-jacents dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail découlant de la hausse des taux d'intérêt et de l'attitude prudente des investisseurs, en partie contrebalancée par les profits liés à la juste valeur comptabilisés pour le portefeuille d'immeubles industriels.

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie			
						Règlement de prêts hypothécaires	Dettes reprises auprès du vendeur	Passifs repris	Trésorerie
Acquisitions auprès de parties liées									
Ottawa (Ontario)	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
Halifax (Nouvelle-Écosse) ⁱ⁾	17 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	98 125	15 228	—	—	2 034	13 194
Total des acquisitions auprès de parties liées				113 651	44 789	—	—	2 517	42 272
Acquisitions auprès de tiers									
Burlington (Ontario)	2 mai	Immeubles de commerce de détail	100 %	131 473	42 059	—	—	588	41 471
Toronto (Ontario)	6 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	s. o.	687	—	—	—	687
Toronto (Ontario)	1 ^{er} septembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	34 177	19 180	—	—	131	19 049
Total des acquisitions auprès de tiers				165 650	61 926	—	—	719	61 207
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence									
Toronto (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 janvier	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	7 956	18 735	—	3 526	1 015	14 194
Toronto (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 janvier	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	11 488	17 090	—	5 152	921	11 017
Edmonton (Alberta)	7 avril	Immeubles industriels	50 %	89 978	14 461	2 066	—	—	12 395
Caledon (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	19 avril	Immeubles industriels en voie d'aménagement	85 %	s. o.	86 741	—	—	—	86 741
East Gwillimbury (Ontario)	31 mai	Immeubles industriels en voie d'aménagement	75 %	s. o.	52 800	38 794	—	8 647	5 359
Acquisitions de biens par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				109 422	189 827	40 860	8 678	10 583	129 706
Total des acquisitions				388 723	296 542 \$	40 860 \$	8 678 \$	13 819 \$	233 185 \$

i) Ces biens ont été classés comme des actifs immobiliers financiers 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.

iii) La contrepartie en trésorerie comprend un prêt mezzanine consenti par la Fiducie à une coentreprise aux fins de l'acquisition d'un terrain destiné à l'aménagement.

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie				
						Dette reprise par l'acheteur	Billet à ordre	Titres immobiliers	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Trésorerie
Immeubles de placement										
Edmonton (Alberta)	31 janvier	Immeubles industriels	100 %	94 681	9 700 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	9 700 \$
Edmonton (Alberta)	25 février	Immeubles industriels	100 %	266 901	19 750	—	—	—	—	19 750
Campbell River (Colombie-Britannique)	28 février	Immeubles de commerce de détail	50 %	222 959	25 750	14 805	—	—	—	10 945
Portefeuille de six actifs situés partout au Canada ¹⁾	31 mars	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	50 % - 100 %	1 233 706	733 810	—	193 155	550 660	(5 631)	(4 374)
Brampton (Ontario)	23 juin	Immeubles de commerce de détail en voie d'aménagement	50 %	s. o.	10 125	—	—	—	—	10 125
Swift Current (Saskatchewan)	28 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	136 084	6 500	—	—	—	—	6 500
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	6 juillet	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	100 %	s. o.	117	—	—	—	—	117
Calgary (Alberta)	18 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	20 728	6 550	—	—	—	—	6 550
Edmonton (Alberta)	28 juillet	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	6 238	2 000	—	—	—	—	2 000
Edmonton (Alberta)	12 août	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres en voie d'aménagement	50 %	s. o.	3 643	—	—	—	—	3 643
Montréal (Québec)	13 septembre	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	293 195	27 000	—	—	—	—	27 000
Sorties d'immeubles de placement				2 274 492	844 945	14 805	193 155	550 660	(5 631)	91 956
Total des sorties				2 274 492	844 945 \$	14 805 \$	193 155 \$	550 660 \$	(5 631) \$	91 956 \$

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 (se reporter à la rubrique 3.10 « Placement dans des titres immobiliers »), et un billet à ordre (se reporter à la rubrique 3.9 « Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir »).

Le 5 octobre 2022, la Fiducie a procédé à la sortie de sa participation de 50 % dans des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres à Québec (Québec) pour un prix de vente de 4 325 \$, compte non tenu des coûts connexes.

3.3 Aménagements achevés

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 22,0 millions de dollars et offrant des locaux commerciaux d'une superficie de 132 134 pieds carrés (y compris 1 046 pieds carrés se rapportant à un bail foncier). Le rendement moyen pondéré de ces projets est de 7,8 %.

Au cours du trimestre, la Fiducie a livré un espace de terrain dans le cadre de son projet d'aménagement d'Erin Ridge en Alberta, franchissant ainsi une nouvelle étape vers l'achèvement de ce projet destiné au commerce de détail.

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, aucun changement significatif 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 significatives entre les résultats réels et ceux présentés antérieurement n'est survenu au cours de la période.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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⁾
Vocation commerciale					
Immeubles de commerce de détail					
Glen Erin, Mississauga (Ontario)	T1 2022	50 %	17 120	6 107 \$	7,5 %
Erin Ridge, St. Albert (Alberta) ⁱ⁾	T1 2022	100 %	5 589	2 674	7,8 %
Harvest Pointe, Edmonton (Alberta) ⁱ⁾	T2 2022	50 %	1 149	548	10,5 %
Erin Ridge, St. Albert (Alberta) ^{i), ii)}	T3 2022	50 %	1 046	516	12,9 %
Total partiel – aménagement			24 904	9 845	8,6 %
Immeubles industriels					
Horizon Business Park, Edmonton (Alberta)	T2 2022	50 %	107 230	12 156	7,1 %
Total partiel – aménagement			107 230	12 156	7,1 %
Total des immeubles transférés au coût			132 134	22 001 \$	7,8 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur				27 101 \$	

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

ii) Le projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier. Représente la SLB connexe, qui est exclue de la superficie totale du portefeuille aux fins de la présentation des contrats de location.

Outre les projets d'aménagement achevés dont il est question ci-dessus, la Fiducie a reclassé au cours du trimestre l'actif du chemin Sheffield, à Ottawa (Ontario) des biens en voie d'aménagement aux immeubles à revenu (au coût de 28,7 millions de dollars). Ce bien a initialement été acquis à des fins de réaménagement, mais il a été reclassé par la suite lorsque la Fiducie a conclu un contrat à long terme visant la propriété dans son intégralité.

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 30 septembre 2022 est résumé ci-après :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				Investissement ^{(i), (iii)}		
Type de projet	Rubrique	Nombre de projets	SLB ^{(i), (ii)}	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ⁽²⁾	Total estimatif
			(en pieds carrés) Superficie estimée à l'achèvement ⁽²⁾			
Projets d'aménagement en cours de réalisation						
Immeubles de commerce de détail	3.5	16	270 000	12 357 \$	42 907 \$	55 264 \$
Immeubles industriels	3.5	3	1 402 000	80 262	102 206	182 468
Immeubles à vocation résidentielle	3.5	2	236 000	69 670	83 880	153 550
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation		21	1 908 000	162 289	228 993	391 282
Projets d'aménagement en cours de planification						
Immeubles de commerce de détail	3.6	12	163 000	35 389		
Immeubles industriels	3.6	2	5 550 000	256 544		
Immeubles à vocation résidentielle et à usage mixte	3.6	11	10 468 000	119 257		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification		25	16 181 000	411 190		
Total – projets d'aménagement, au coût		46	18 089 000	573 479 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^(iv)				1 023 000 \$		

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. Inclut la SLB se rapportant aux baux fonciers, qui est exclue de la superficie totale du portefeuille aux fins de la présentation des contrats de location.

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 16 520 \$ au 30 septembre 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. Actuellement, la Fiducie compte 21 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 16 immeubles de commerce de détail, trois immeubles industriels et deux projets à vocation résidentielle. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 1 672 000 pieds carrés (y compris 1 039 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) 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 162,3 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 229,0 millions de dollars au cours des trois prochaines années pour achever ces projets²⁾.

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

La Fiducie investit dans des projets d'aménagement destinés au commerce de détail au moyen de la densification de ses actifs de commerce de détail existants. Les projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de réalisation de la Fiducie représentent actuellement une superficie de 270 000 pieds carrés (y compris 139 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et devraient être achevés d'ici un à deux ans²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{4), 5)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁶⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ³⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{7), 8)}
Immeubles de commerce de détail								
1 Cornerstone, Olds (Alberta) ^{vi)}	50 %	S2 2022	3 000	100 %	— \$	437 \$	437 \$	9,00 % - 9,50 %
2 Hwy 88 West, Bradford (Ontario)	100 %	S2 2022	13 000	100 %	3 468	1 321	4 789	6,75 % - 7,25 %
3 20th Sideroad, Innisfill (Ontario) ^{v), vi)}	100 %	S2 2022	3 000	100 %	81	591	672	21,50 % - 22,00 %
4 Oshawa Gateway, Oshawa (Ontario)	50%	S1 2023	7 000	100 %	3 796	152	3 948	5,25 % - 5,75 %
5 Jocelyn Rd., Port Hope (Ontario)	100 %	S1 2023	15 000	100 %	—	5 093	5 093	6,75 % - 7,25 %
6 Boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec)	100 %	S1 2023	16 000	100 %	—	3 071	3 071	6,75 % - 7,25 %
7 Sunwapta Centre, Edmonton (Alberta) ^{vi)}	50 %	S1 2023	3 000	100 %	959	295	1 254	9,00 % - 9,50 %
8 Erin Ridge Retail Lands, St. Albert (Alberta)	50 %	S1 2023	6 000	100 %	1 197	775	1 972	6,25 % - 6,50 %
9 Portland St., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	100 %	S2 2023	5 000	100 %	91	2 103	2 194	7,00 % - 7,50 % ^{vii)}
10 Joseph Howe Dr., Halifax (Nouvelle-Écosse)	100 %	S2 2023	5 000	100 %	95	1 706	1 801	8,75 % - 9,25 % ^{vii)}
11 Guelph St., Georgetown (Ontario)	100 %	S2 2023	26 000	100 %	—	7 900	7 900	8,50 % - 9,00 %
12 Oxford St. E., London (Ontario)	100 %	S2 2023	15 000	100 %	183	5 507	5 690	6,75 % - 7,25 %
13 Calgary Trail, Edmonton (Alberta)	100 %	S2 2023	15 000	100 %	—	3 671	3 671	7,00 % - 7,50 % ^{viii)}
14 Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{v), vi)}	50 %	S1 et S2 2023	9 000	100 %	2 487	2 006	4 493	7,50 % - 8,00 %
15 200 Street, Maple Ridge (Colombie-Britannique) ^{vi)}	100 %	S1 2024	117 000	100 %	—	5 840	5 840	8,75 % - 9,25 %
16 Princess St., Kingston (Ontario) ^{vi)}	100 %	S1 2024	12 000	100 %	—	2 439	2 439	11,00 % - 11,50 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail			270 000		12 357 \$	42 907 \$	55 264 \$	7,50 % - 8,00 %

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.

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

iv) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé 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 comprend un bail foncier, lequel est exclu de la superficie totale du portefeuille aux fins de la présentation des contrats de location.

vii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été réduit en raison de l'augmentation des coûts liée à la hausse des taux d'intérêt et d'autres coûts.

viii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de la hausse du REN stabilisé.

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

La Fiducie investit dans des projets d'aménagement d'immeubles industriels au moyen de l'aménagement de nouveaux terrains industriels. Les projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de réalisation de la Fiducie représentent actuellement une superficie de 1 402 000 pieds carrés (y compris 900 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et devraient être achevés d'ici un à deux ans²⁾.

Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu un permis relatif aux fondations pour son site industriel d'East Gwillimbury, en Ontario. Les dalles de fondation ont été installées et Loblaw a commencé la construction. Des progrès importants ont été réalisés dans la construction du projet Choice Industrial Centre et la construction des composantes finales se poursuit pour le projet à Horizon Business Park. La livraison du bâtiment marquera l'achèvement du projet à Horizon Business Park.

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 30 septembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{1), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
Immeubles industriels								
1 Horizon Business Park, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2023	149 000	— %	9 215 \$	11 744 \$	20 959 \$	5,50 % - 6,00 %
2 Choice Industrial Centre, Surrey (Colombie-Britannique) ^{vi)}	100 %	S2 2023	353 000	— %	26 256	45 655	71 911	7,25 % - 7,75 %
3 East Gwillimbury (Ontario) – Phase 1 ^{vii)}	75 %	S1 2024	900 000	100 %	44 791	44 807	89 598	6,50 % - 7,00 %
Total – aménagement d'immeubles industriels			1 402 000		80 262 \$	102 206 \$	182 468 \$	6,75 % - 7,25 %

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 significatif 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) Comprend des terrains pouvant être aménagés de 17 acres.

vii) Le projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier et est exclu de la superficie totale du portefeuille aux fins de la présentation des contrats de location. La première phase de l'aménagement porte sur une superficie de 1,2 million de pieds carrés, soit 0,9 million de pieds carrés sur une base proportionnelle.

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, avancent bien, les structures en béton de l'immeuble en copropriété et de l'immeuble locatif étant en partie achevées. À Element, à Ottawa (Ontario), les travaux extérieurs et intérieurs progressent bien. 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 selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB ¹⁾ (en pieds carrés)	Investissement ^{i), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Type	Date d'achèvement prévue	Nombre d'unités estimé ¹⁾	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ²⁾
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	151	101 000	25 886 \$	37 568 \$	63 454 \$	4,25 % - 4,75 %
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Stocks	S2 2023	71	49 000	16 520	16 792	33 312	
Element, Ottawa (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	126	86 000	27 264	29 520	56 784	4,75 % - 5,25 %
Total – projets à vocation résidentielle				348	236 000	69 670 \$	83 880 \$	153 550 \$	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 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 30 septembre 2022, la Fiducie avait recensé 25 sites susceptibles de faire l'objet d'un aménagement dans l'avenir, dont 12 projets pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets sur un site industriel et 11 projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. 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 411,2 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

L'intensification des immeubles de commerce de détail vise à accroître la densité au niveau du sol des immeubles de commerce de détail dans le portefeuille existant d'immeubles de commerce de détail. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter de nouveaux locataires, ce qui accroît davantage la proportion de locataires de grande qualité et favorise une croissance stable des activités.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissement à ce jour ^{i), ii)}
Projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de planification	12	35 389 \$

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.

Projets d'aménagement industriels en cours de planification

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissement à ce jour ^{i), ii), iii)}
Projets d'aménagement industriels en cours de planification – Demande de changement de zonage approuvée	2	256 544 \$

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) En raison d'un changement d'intention relativement au projet de Sheffield Rd à Ottawa (Ontario), ce dernier a été retiré des projets en cours de planification.

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage pour deux projets d'aménagement à vocation industrielle. Le tableau suivant présente l'information sur les projets d'aménagement industriels en cours de planification de la Fiducie.

Projet/emplacement	Description
Tullamore Lands, Caledon (Ontario)	Au cours du trimestre, la coentreprise a obtenu les droits lui permettant de convertir les terrains utilisés à des fins agricoles en terrains utilisés à d'autres fins au moyen d'un arrêté ministériel de zonage. Des demandes de plan d'implantation visant la première phase sont en préparation afin de permettre l'aménagement d'une superficie de plus de 6 millions de pieds carrés (selon une participation de 100 %) pouvant être utilisée à des fins d'entreposage et de distribution et à des fins industrielles. Ce site compte une superficie nette de 380 acres destinée à l'aménagement, et l'investissement total de la Fiducie à ce jour s'élève à 237,4 millions de dollars.
East Gwillimbury (Ontario) – Phase 2	La deuxième phase du projet à East Gwillimbury de la Fiducie vise un terrain destiné à l'aménagement d'environ 54 acres pour l'intégralité duquel un changement de zonage a été obtenu. La Fiducie poursuit la préparation du site. La deuxième phase devrait représenter environ 0,6 million de pieds carrés, soit 0,5 million de pieds carrés sur une base proportionnelle. La Fiducie a investi à ce jour un montant de 19,2 millions de dollars.

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.

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage de trois projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte et a présenté des demandes pour six projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Au cours du trimestre, la Fiducie a obtenu les droits relativement au projet Golden Mile, à Toronto (Ontario), et le processus d'approbation du site se poursuit. La Fiducie a déjà investi, au total, 119,3 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Le tableau qui suit présente les détails des projets 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	Participation (en %)	Superficie en acres ¹⁾	Nombre d'unités estimé	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Demande de changement de zonage approuvée								
1 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	50 %	0,5	385	17	320	337	32 338 \$
2 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	50 %	0,3	100	5	64	69	6 849
3 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	19,0	3 800	300	3 200	3 500	11 927
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			19,8	4 285	322	3 584	3 906	51 114
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	3,3	500	23	409	432	3 343
2 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	13,0	2 600	900	1 600	2 500	42 126
3 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	50 %	1,5	170	—	131	131	892
4 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	7,7	2 400	50	2 010	2 060	3 618
5 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	100 %	6,5	1 500	10	1 072	1 082	11 276
6 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	1,7	400	23	334	357	4 310
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			33,7	7 570	1 006	5 556	6 562	65 565
Demande de changement de zonage à présenter								
1 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	7,8	—	—	—	—	1 020
2 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	1 558
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			18,2	—	—	—	—	2 578
Total – projets d'aménagement à usage mixte en cours de planification			71,7	11 855	1 328	9 140	10 468	119 257 \$

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 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 brute de 0,7 million de pieds carrés, dont une superficie de 35 000 pieds carrés utilisée à des fins commerciales et environ 770 unités résidentielles locatives selon une participation de 100 %. Les logements à loyer abordable représenteront 30 % des unités résidentielles.
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 %.
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 niveau du sol 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, en combinant l'expertise de toutes les parties prenantes, notamment les organismes communautaires, le conseiller municipal et les établissements d'enseignement postsecondaire. Ce projet d'aménagement permettra de créer une communauté comprenant des immeubles de commerce de détail, des immeubles résidentiels, des immeubles à usage institutionnel, des immeubles de bureaux ainsi que des aires communes privées dont un nouveau parc. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage ont été approuvées par la Ville de Toronto au cours du troisième trimestre de 2022. La Fiducie continue de collaborer avec la Ville en vue de satisfaire les conditions relatives au lotissement et au plan d'implantation.

Demandes de changement de zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour quatre projets d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 30 septembre 2022, la Fiducie avait déjà investi, au total, 65,6 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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. Au cours du trimestre, des demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et des demandes relatives au plan de lotissement et au plan d'implantation ont été présentées.

Projet/emplacement	Description
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 selon une participation de 100 %. 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. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du 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. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du 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. Une demande de changement de zonage révisée qui correspond mieux à l'évolution des politiques de planification dans le corridor Danforth est actuellement en préparation en vue de sa présentation à la Ville de Toronto.

3.7 Projets futurs

La stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix consiste à créer de la valeur grâce à des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Outre les projets en cours de planification, la Fiducie a recensé dans son portefeuille existant 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.

3.8 Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement

Propriétés de Choix prévoit investir un total d'environ 720,0 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	14 000 \$	42 000 \$	35 000 \$	91 000 \$
Nouveaux aménagements	108 000	99 000	108 000	315 000
Projets à vocation résidentielle et à usage mixte	83 000	104 000	127 000	314 000
Dépenses d'investissement annuelles estimées totales¹⁾	205 000 \$	245 000 \$	270 000 \$	720 000 \$

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

3.9 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'acquiescer une participation dans l'immeuble productif de revenus aménagés. 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 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR		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	500 858	384 802	1,2	4,88 %
Prêts	588	588	2,0	8,00 %
Billets à recevoir de GWL	97 628	97 628	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	599 074	483 018		

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ élimine, selon la quote-part revenant à la Fiducie, les soldes de prêts hypothécaires consentis 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 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de quatre mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 97 628 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022. 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 3.10). 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.

En avril 2022, la Fiducie a consenti des avances de 96 552 \$ à un partenaire d'aménagement existant, dans lequel elle détient une participation majoritaire. Les fonds ont servi à effectuer l'acquisition stratégique d'un immeuble adjacent à un projet d'aménagement existant à Caledon, en Ontario.

En mai 2022, la Fiducie a exercé un droit de conversion en capitaux propres visant un prêt mezzanine. Le prêt mezzanine a été partiellement converti en une participation de 75 % dans un terrain destiné à des projets d'aménagement industriels futurs de 154 acres situé à East Gwillimbury, en Ontario.

En juin 2022, la Fiducie a consenti une avance de 3 364 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire stratégique. Le prêt est garanti par deux immeubles situés à Toronto, en Ontario.

En septembre 2022, la Fiducie a consenti une avance de 9 850 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt est garanti par un immeuble situé à East Gwillimbury, en Ontario.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 498 000 \$ 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.

3.10 Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (se reporter à la rubrique 3.2 « Transactions visant des immeubles de placement »). 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 \$ (se reporter à la rubrique 3.9 « Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir »). 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 d'Allied négociées en bourse (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. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 5 165 \$ et de 10 330 \$ (néant et néant au 30 septembre 2021) relativement à son placement dans Allied. Les distributions sont comptabilisées à titre de revenu de placement.

Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché des parts d'Allied négociées en bourse. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé une perte de 68 847 \$ et de 227 562 \$, respectivement (néant et néant au 30 septembre 2021), relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 30 septembre 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 323 098 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

(en milliers de dollars)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	— \$	— \$
Parts acquises	550 660	—
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(227 562)	—
Solde à la clôture de la période	323 098 \$	— \$

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	19 941 \$	8 115 \$	11 826 \$	84 304 \$	207 219 \$	(122 915) \$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 941	153 939	45 002	441 127	425 226	15 901
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(152 902)	(118 635)	(34 267)	(443 068)	(210 300)	(232 768)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(29 550)	(14 345)	(15 205)	(45 933)	(393 071)	347 138
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	36 430 \$	29 074 \$	7 356 \$	36 430 \$	29 074 \$	7 356 \$

Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre et période de neuf mois

Pour le trimestre et la période de neuf mois, l'augmentation des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation est principalement attribuable à une diminution des intérêts payés, qui s'explique par les différences dans le calendrier des paiements d'intérêts sur les débetures non garanties de série R et de série Q émises respectivement en juin 2022 et en novembre 2021, et sur les débetures non garanties de premier rang de série 10 et de série I remboursées en juin 2022 et en décembre 2021. En outre, une variation favorable du fonds de roulement net a contribué à l'augmentation pour le trimestre clos le 30 septembre 2022.

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) de trésorerie liées aux activités d'investissement

Trimestre

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement est principalement attribuable à l'augmentation de 28,7 millions de dollars des acquisitions et des dépenses d'investissement, à une hausse des prélèvements nets sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir de 36,2 millions de dollars et à une augmentation du montant net des apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 2,3 millions de dollars, facteurs partiellement compensés par une hausse de 35,2 millions de dollars du produit reçu à la sortie d'immeubles de placement.

Période de neuf mois

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement est principalement attribuable à la diminution de 161,6 millions de dollars des remboursements nets sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir, à la hausse de 121,7 millions de dollars des acquisitions et des dépenses d'investissement ainsi qu'à une augmentation nette de 7,2 millions de dollars des distributions aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, ces facteurs étant contrebalancés en partie par une hausse de 57,8 millions de dollars du produit des sorties.

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités de financement est principalement attribuable à une importante diminution des prélèvements nets sur les facilités de crédit de 95,6 millions de dollars, en partie contrebalancée par la baisse de 20,4 millions de dollars du montant net du remboursement d'emprunts hypothécaires, la baisse de 13,0 millions de dollars des prélèvements nets sous forme d'emprunts à la construction et la réduction de 48,8 millions de dollars des distributions versées sur les parts échangeables, en raison de la variation du montant des billets à recevoir émis en remplacement des distributions sur les parts échangeable, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent (se reporter à la rubrique 3.9).

Période de neuf mois

La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités de financement est principalement attribuable à l'émission de débentures de série R d'un montant de 497,2 millions de dollars le 24 juin 2022, une augmentation des prélèvements nets sur les facilités de crédit de 6,2 millions de dollars, une augmentation de 35,6 millions de dollars des prélèvements nets sous forme d'emprunts à la construction et une diminution de 23,0 millions de dollars des distributions versées sur les parts échangeables, en raison de la variation du montant des billets à recevoir émis en remplacement des distributions sur les parts échangeable, comparativement à l'exercice précédent (se reporter à la rubrique 3.9). La diminution a été en partie contrebalancée par le remboursement d'un montant supplémentaire de 100,0 millions de dollars de débentures et de 114,3 millions de dollars d'emprunts hypothécaires, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent.

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 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 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ¹⁾	55 388 \$	124 280 \$	(68 892) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 305 000	1 500 000	(195 000)
Liquidités	1 360 388 \$	1 624 280 \$	(263 892) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 160 000 \$	12 800 000 \$	(640 000) \$

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	14 195 \$	206 306 \$	0,5	4,74 %
Emprunts hypothécaires	48 708	48 708	1,6	5,46 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(2 977)	(2 977)		
Facilité de crédit	195 000	195 000	4,9	4,73 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt	(532)	(532)		
Emprunts à taux variables	254 394	446 505	2,5	4,81 %
Emprunts à la construction	18 313	18 313	8,6	2,08 %
Débetures non garanties de premier rang	5 325 000	5 325 000	5,4	3,79 %
Emprunts hypothécaires	901 317	1 176 336	6,0	3,70 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(19 380)	(21 557)		
Emprunts à taux fixes	6 225 250	6 498 092	5,5	3,77 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 479 644 \$	6 944 597 \$		

Au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'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 %
Débetures 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 334 741 \$, dont une tranche de 243 951 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 septembre 2022 (293 151 \$ et 227 462 \$, respectivement, au 31 décembre 2021).

Au 30 septembre 2022, un montant de 224 619 \$, dont une tranche de 192 111 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, avait été 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 4,52 % (2,06 % au 31 décembre 2021) et à 1,2 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 1^{er} septembre 2027 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 3 600 \$, mais cette commission est réduite proportionnellement au montant prélevé sur la facilité. Au 30 septembre 2022, un montant de 195 000 \$ était prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

Le 30 juin 2022, la Fiducie a effectué un paiement visant le désendettement irrévocable de 180 000 \$ sur l'encours de la facilité de crédit. L'encours de la facilité de crédit au 30 juin 2022 incluait des acceptations bancaires d'un montant de 180 000 \$ arrivant à échéance le 4 juillet 2022. L'agent administratif de la facilité de crédit a distribué le paiement visant le désendettement aux prêteurs le 4 juillet 2022.

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 septembre 2022, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 24 juin 2026 au 1^{er} septembre 2027, toutes les autres modalités restant pour l'essentiel inchangées.

Débetures non garanties de premier rang

Le 24 juin 2022, la Fiducie a émis, par voie de placement privé et pour un montant de 500 000 \$, des débetures non garanties de premier rang de série R portant intérêt à un taux de 6,003 % par année et venant à échéance le 24 juin 2032. La Fiducie a utilisé le produit net de l'émission pour effectuer un remboursement sur la dette existante, notamment, le 26 juin 2022, un remboursement anticipé des débetures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 3,84 % d'un montant en capital de 300 000 \$ de la Fiducie dont la date d'échéance initiale était le 20 septembre 2022. La Fiducie a également utilisé le produit de l'émission pour rembourser une tranche du montant prélevé sur sa 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	4 686 \$	— \$	167 803 \$	172 489 \$
Transfert au moment du renouvellement d'emprunts hypothécaires à taux variables ⁱⁱ⁾	—	—	96 977	—	96 977
Prélèvements (remboursements) nets	195 000	9 509	(48 269)	24 308	180 548
Solde de capital impayé à la clôture de la période	195 000 \$	14 195 \$	48 708 \$	192 111 \$	450 014 \$

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.

ⁱⁱ⁾ Ajustement visant à refléter les transferts depuis les emprunts hypothécaires à taux fixes vers les emprunts hypothécaires à taux variables au moment du renouvellement.

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixes
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 125 000 \$	1 112 310 \$	8 220 \$	279 088 \$	6 524 618 \$
Transfert au moment du renouvellement d'emprunts hypothécaires à taux variables ⁱⁱ⁾	—	(96 977)	—	—	(96 977)
Émissions et avances	500 000	—	10 093	70 222	580 315
Remboursements	(300 000)	(99 211)	—	(74 291)	(473 502)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(14 805)	—	—	(14 805)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 325 000 \$	901 317 \$	18 313 \$	275 019 \$	6 519 649 \$

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.

ⁱⁱ⁾ Ajustement visant à refléter les transferts depuis les emprunts hypothécaires à taux fixes vers les emprunts hypothécaires à taux variables au moment du renouvellement.

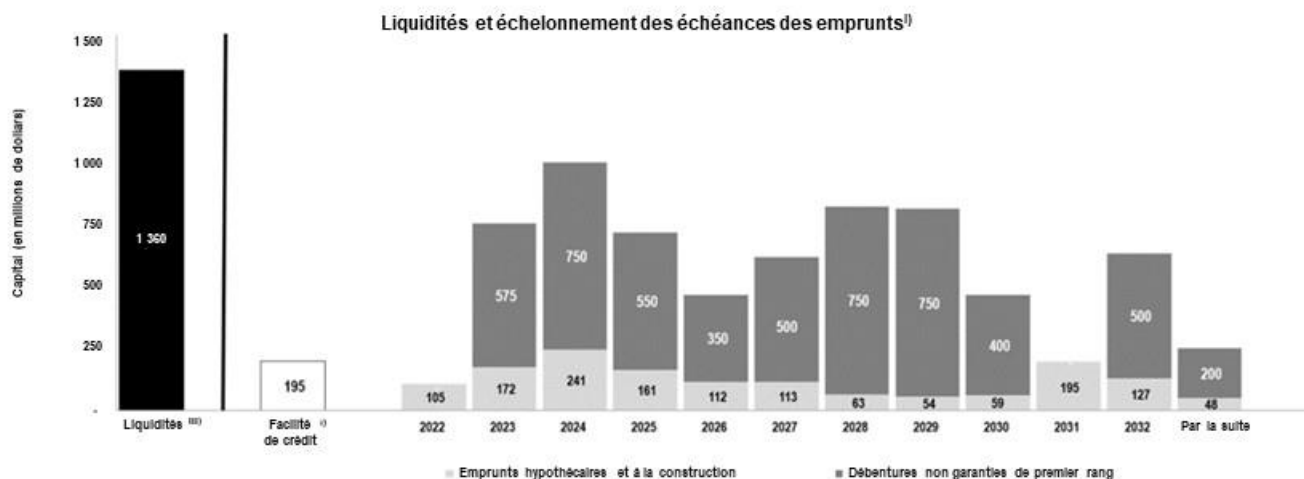
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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 30 septembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR				Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Total
	Facilité de crédit	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	
2022	— \$	— \$	6 366 \$	4 638 \$	2 852 \$	91 156 \$	105 012 \$
2023	—	575 000	78 443	—	11 126	82 226	746 795
2024	—	750 000	205 033	9 557	7 738	18 729	991 057
2025	—	550 000	153 493	—	8 013	—	711 506
2026	—	350 000	64 547	—	46 613	—	461 160
Par la suite	195 000	3 100 000	442 143	18 313	198 677	—	3 954 133
Total de l'encours de la dette ajustée	195 000 \$	5 325 000 \$	950 025 \$	32 508 \$	275 019 \$	192 111 \$	6 969 663 \$

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 1^{er} septembre 2027.
- 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 30 septembre 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 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾ Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	41,0 %	40,1 %
Ratio de couverture du service de la dette¹⁾ Limite : au moins 1,5 fois	3,1 fois	3,3 fois
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾, i), ii), iv)	7,4 fois	7,2 fois
Ratio de couverture des intérêts¹⁾, iii)	3,5 fois	3,7 fois

- 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 proportionnelle¹⁾ 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 7,4 fois au 30 septembre 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 notes de Propriétés de Choix sont liées aux notes 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 2022, S&P a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB avec une perspective stable tandis que, le 24 juin 2022, 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 notes de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 30 septembre 2022.

Notes de crédit (normes canadiennes)	DBRS		S&P	
	Note de crédit	Tendance	Note de crédit	Perspective
Note de l'émetteur	BBB (élevé)	Stable	BBB	Stable
Débitures 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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 et 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 et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	133 856 \$	133 811 \$	45 \$	401 549 \$	401 284 \$	265 \$

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 9 novembre 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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	132 621 \$	163 198 \$	(30 577) \$	456 582 \$	488 969 \$	(32 387) \$
Distributions en trésorerie déclarées	(133 856)	(133 811)	(45)	(401 549)	(401 284)	(265)
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	(1 235) \$	29 387 \$	(30 622) \$	55 033 \$	87 685 \$	(32 652) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	100,9 %	82,0 %	18,9 %	87,9 %	82,1 %	5,8 %

Trimestre et période de neuf mois

Le montant ajusté des FTLAE a diminué par rapport à il y a un an, et ce, principalement en raison de l'augmentation des dépenses d'investissement liées aux immeubles et à la location et de la hausse des charges d'intérêts nettes et autres charges financières en excédent des intérêts payés.

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, deux swaps de taux d'intérêt ont été réglés à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux variables sous-jacents. Au 30 septembre 2022, les taux d'intérêt s'échelonnaient 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 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre mai 2023 et juin 2030	159 291 \$	12 727 \$	3 266 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Août 2022	—	—	1 925

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 11 386 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 2 971 \$ au 30 septembre 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 30 septembre 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 47 053 \$ (32 579 \$ au 31 décembre 2021).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	309 082 \$	316 083 \$	(7 001) \$	(2,2) %	950 212 \$	966 558 \$	(16 346) \$	(1,7) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(85 919)	(88 424)	2 505	(2,8) %	(276 773)	(284 615)	7 842	(2,8) %
	223 163	227 659	(4 496)	(2,0) %	673 439	681 943	(8 504)	(1,2) %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	5 195	4 091	1 104	27,0 %	14 669	12 767	1 902	14,9 %
Revenu de placement	5 165	—	5 165	— %	10 330	—	10 330	— %
Produits de commissions	714	890	(176)	(19,8) %	2 501	2 855	(354)	(12,4) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(136 574)	(132 863)	(3 711)	2,8 %	(399 610)	(400 205)	595	(0,1) %
Charges générales et administratives	(11 360)	(10 036)	(1 324)	13,2 %	(33 345)	(29 118)	(4 227)	14,5 %
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	476	(476)	(100,0) %	—	476	(476)	(100,0) %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	211 279	22 771	188 508	827,8 %	338 345	48 614	289 731	596,0 %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(750)	(750)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	(13)	—	(13)	— %	(5 026)	—	(5 026)	— %
Autres profits (pertes) lié(s) à la juste valeur, montant net	476	159	317	199,4 %	1 474	(2 246)	3 720	(165,6) %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	577 848	15 831	562 017	3 550,1 %	1 029 045	(490 776)	1 519 821	(309,7) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	141 277	34 944	106 333	304,3 %	(80 255)	362 542	(442 797)	(122,1) %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(68 847)	—	(68 847)	— %	(227 562)	—	(227 562)	— %
Bénéfice avant impôt sur le résultat	948 073	163 672	784 401	479,3 %	1 323 255	186 102	1 137 153	611,0 %
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	4	—	4	— %	(2)	(7)	5	(71,4) %
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$	784 405 \$	479,3 %	1 323 253 \$	186 095 \$	1 137 158 \$	611,1 %

Trimestre

L'augmentation trimestrielle par rapport à il y a un an est principalement attribuable à une variation favorable de 562,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie, conjuguée à une hausse de 188,5 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence provenant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de projets d'aménagement et à une variation favorable de 106,3 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement attribuable à l'accroissement des activités de location et des flux de trésorerie dans le portefeuille d'immeubles industriels. Cette hausse a été en partie contrebalancée par un ajustement défavorable de 68,8 millions de dollars de la juste valeur des placements de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied, en raison de la baisse du prix des parts d'Allied.

Période de neuf mois

L'augmentation en cumul annuel par rapport à l'exercice précédent découle principalement de la variation favorable de 1 519,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie et de la hausse de 289,7 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence liée à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de projets d'aménagement. Cette hausse a été en partie contrebalancée par une variation défavorable de 442,8 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, en raison de l'augmentation des taux de capitalisation liés aux immeubles de commerce de détail et d'un ajustement défavorable de 227,6 millions de dollars de la juste valeur du placement de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied.

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net						
Produits locatifs	309 082 \$	316 083 \$	(7 001) \$	950 212 \$	966 558 \$	(16 346) \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(85 919)	(88 424)	2 505	(276 773)	(284 615)	7 842
	223 163 \$	227 659 \$	(4 496) \$	673 439 \$	681 943 \$	(8 504) \$

Trimestre et période de neuf mois

Les baisses trimestrielles et en cumul annuel du montant net des produits locatifs découlent essentiellement des produits non touchés à la suite de la cession de six actifs de bureaux à Allied au cours du premier trimestre de 2022. Les diminutions ont été en partie compensées par la hausse des recouvrements découlant des dépenses d'investissement plus élevées au quatrième trimestre de 2021 et par l'incidence de la hausse des taux d'intérêt, des meilleurs taux de location dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels et par un recul de la charge au titre des créances douteuses 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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts	5 012 \$	2 730 \$	2 282 \$	13 847 \$	8 007 \$	5 840 \$
Produits d'intérêts gagnés sur les actifs immobiliers financiers	1 550	1 062	488	4 153	3 179	974
Produits (pertes) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	(2 031)	(125)	(1 906)	(4 505)	176	(4 681)
Autres produits d'intérêts	664	424	240	1 174	1 405	(231)
Produits d'intérêts	5 195 \$	4 091 \$	1 104 \$	14 669 \$	12 767 \$	1 902 \$

Trimestre et période de neuf mois

Pour le trimestre et la période de neuf mois, l'augmentation des produits d'intérêts est principalement attribuable à la hausse des intérêts gagnés sur les prêts hypothécaires et prêts en raison d'un encours plus élevé au cours de la période. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par la variation défavorable de la juste valeur des actifs immobiliers financiers.

Produits de commissions

Les frais imputés à des tiers comprennent les frais de gestion liés aux biens immobiliers, les honoraires de location 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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	62 \$	62 \$	— \$	187 \$	252 \$	(65) \$
Frais imputés à des tiers	652	828	(176)	2 314	2 603	(289)
Produits de commissions	714 \$	890 \$	(176) \$	2 501 \$	2 855 \$	(354) \$

Trimestre et période de neuf mois

La diminution des produits de commission est principalement attribuable à la baisse des frais de gestion liés aux biens immobiliers détenus conjointement.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	50 879 \$	46 142 \$	4 737 \$	141 901 \$	140 295 \$	1 606 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	9 210	11 305	(2 095)	29 804	35 195	(5 391)
Intérêt sur la facilité de crédit	2 595	1 252	1 343	5 714	3 040	2 674
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	87	36	51	126	112	14
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	339	222	117	816	445	371
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 054	1 247	(193)	3 786	3 430	356
Intérêts inscrits à l'actif	(811)	(562)	(249)	(2 200)	(1 975)	(225)
	63 353	59 642	3 711	179 947	180 542	(595)
Distributions sur les parts échangeables versées à GWL	73 221	73 221	—	219 663	219 663	—
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	136 574 \$	132 863 \$	3 711 \$	399 610 \$	400 205 \$	(595) \$

Trimestre

La hausse trimestrielle découle principalement d'une augmentation de 4,7 millions de dollars des intérêts sur les débetures non garanties par suite des émissions de débetures non garanties de série Q et de série R, qui ont respectivement eu lieu en novembre 2021 et en juin 2022 et ont donné lieu à un produit de 850 millions de dollars au total. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par les remboursements anticipés de 600 millions de dollars des débetures non garanties de série I et de série 10, qui ont eu respectivement lieu en décembre 2021 et en juin 2022. En outre, les intérêts sur la facilité de crédit ont augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêt et d'un solde plus élevé par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation mentionnée précédemment a été en partie contrebalancée par une diminution des charges d'intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction en raison du refinancement à l'échéance d'emprunts hypothécaires.

Période de neuf mois

La baisse globale découle essentiellement d'une diminution de 5,4 millions de dollars des intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction, en raison d'une baisse de l'encours de ces emprunts par suite du remboursement d'emprunts hypothécaires à l'échéance. Cette diminution des intérêts a été partiellement compensée par la hausse des intérêts sur la facilité de crédit découlant de la hausse des taux d'intérêt et d'un solde plus élevé par rapport à l'exercice précédent et par une augmentation des charges d'intérêts sur les débetures non garanties au cours de l'exercice. L'augmentation des intérêts sur les débetures non garanties s'explique par les émissions de débetures non garanties de série Q et de série R en novembre 2021 et en juin 2022, respectivement, pour un produit de 850 millions de dollars au total, en partie contrebalancées par les remboursements anticipés de 600 millions de dollars des débetures non garanties de série I et de série 10 en décembre 2021 et en juin 2022, respectivement.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	13 709 \$	13 044 \$	665 \$	41 704 \$	37 939 \$	3 765 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	740	778	(38)	2 129	2 065	64
Honoraires	813	1 011	(198)	2 497	3 137	(640)
Coûts liés aux technologies de l'information	1 817	1 621	196	5 107	4 682	425
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	976	748	228	2 926	2 346	580
Amortissement d'autres actifs	297	303	(6)	915	884	31
Frais de bureau	487	188	299	1 135	1 008	127
Autres	596	61	535	1 461	555	906
	19 435	17 754	1 681	57 874	52 616	5 258
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(2 498)	(1 900)	(598)	(7 088)	(5 300)	(1 788)
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 577)	(5 818)	241	(17 441)	(18 198)	757
Charges générales et administratives	11 360 \$	10 036 \$	1 324 \$	33 345 \$	29 118 \$	4 227 \$

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

Trimestre et période de neuf mois

Les augmentations trimestrielles et en cumul annuel découlent principalement de la hausse des coûts liés aux salaires et des charges liées au personnel ainsi que de la hausse d'autres éléments qui comprennent les coûts liés à la publicité et aux déplacements. Les facteurs mentionnés précédemment ont été en partie contrebalancés par des diminutions des honoraires liés aux changements de fournisseurs de services et à la baisse des honoraires de consultation.

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	476 \$	159 \$	317 \$	1 474 \$	(2 246) \$	3 720 \$
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	476 \$	159 \$	317 \$	1 474 \$	(2 246) \$	3 720 \$

Trimestre et période de neuf mois

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable 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 30 septembre 2022 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	30 juin 2022			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : Absorption	Changements au sein du portefeuille ¹⁾	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Trimestre clos le 30 septembre 2022		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail	44 050	42 965	97,5 %	(509)	90	460	41	18	(16)	44 052	43 024	97,7 %
Immeubles industriels	17 364	17 227	99,2 %	(687)	600	61	(26)	52	14	17 430	17 253	99,0 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱⁱ⁾	2 301	2 014	87,5 %	(58)	20	56	18	(231)	(25)	2 045	1 801	88,1 %
Total	63 715	62 206	97,6 %	(1 254)	710	577	33	(161)	(27)	63 527	62 078	97,7 %

- 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.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 décembre 2021			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : Absorption	Changements au sein du portefeuille ¹⁾	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 %	(1 464)	204	1 237	(23)	12	(112)	44 052	43 024	97,7 %
Immeubles industriels	17 571	17 234	98,1 %	(1 850)	1 098	878	126	(107)	(34)	17 430	17 253	99,0 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 535	3 119	88,2 %	(145)	57	99	11	(1 329)	(161)	2 045	1 801	88,1 %
Total	65 258	63 388	97,1 %	(3 459)	1 359	2 214	114	(1 424)	(307)	63 527	62 078	97,7 %

- 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.

Trimestre

Le taux d'occupation à la clôture de la période a augmenté, passant de 97,6 % au 30 juin 2022 à 97,7 % au 30 septembre 2022. La Fiducie a connu une absorption positive d'environ 33 000 pieds carrés principalement en raison de la location d'unités vacantes dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail de l'Alberta et de l'Ontario.

La variation d'environ 161 000 pieds carrés du portefeuille est essentiellement attribuable à la cession d'un actif au sein du portefeuille d'immeubles à usage mixte, résidentiel et autre au Québec, partiellement contrebalancée par l'acquisition d'un actif de commerce de détail situé en Ontario.

Période de neuf mois

Le taux d'occupation à la clôture de la période a augmenté pour se chiffrer à 97,7 % au 30 septembre 2022, par rapport à 97,1 % au 31 décembre 2021. L'absorption positive est essentiellement attribuable aux portefeuilles d'immeubles industriels de l'Alberta et de l'Ontario.

La variation de 1 424 000 pieds carrés du portefeuille est principalement attribuable à la vente de six immeubles de bureaux à Allied Properties REIT au premier trimestre.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 56,5 % 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 6,5 ans au 30 septembre 2022 (6,5 ans au 31 décembre 2021).

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 30 septembre 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	36,0	36,0	100,0 %	36,5	36,5	100,0 %
Locataires indépendants	27,5	26,1	94,7 %	28,7	26,9	93,5 %
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	63,5	62,1	97,7 %	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 30 septembre 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	315	—	315	0,5 %	4 883 \$	15,50 \$
2022	340	23	363	0,6 %	4 825	13,29
2023	2 296	336	2 632	4,1 %	34 795	13,22
2024	3 097	2 854	5 951	9,4 %	80 002	13,44
2025	3 793	3 218	7 011	11,0 %	90 571	12,92
2026	3 456	2 665	6 121	9,6 %	92 533	15,12
2027	3 061	3 994	7 055	11,1 %	115 704	16,40
2028 et par la suite	9 706	22 924	32 630	51,4 %	536 031	16,43
SLB occupée	26 064	36 014	62 078	97,7 %	959 344	15,45
SLB inoccupée	1 449	—	1 449	2,3 %	—	—
Total	27 513	36 014	63 527	100,0 %	959 944 \$	15,10 \$

(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 arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale		SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale		SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale		SLB arrivant à expiration en pourcentage de la SLB totale	
	SLB		SLB		SLB		SLB	
Location au mois	253	0,4 %	49	0,1 %	13	— %	315	0,5 %
2022	228	0,4 %	118	0,2 %	17	— %	363	0,6 %
2023	1 140	1,8 %	1 382	2,2 %	110	0,1 %	2 632	4,1 %
2024	4 113	6,5 %	1 678	2,6 %	160	0,3 %	5 951	9,4 %
2025	4 515	7,1 %	2 348	3,7 %	148	0,2 %	7 011	11,0 %
2026	4 833	7,6 %	1 166	1,8 %	122	0,1 %	6 121	9,6 %
2027	5 976	9,4 %	975	1,5 %	104	0,2 %	7 055	11,1 %
2028 et par la suite	21 966	34,6 %	9 537	15,0 %	1 127	1,9 %	32 630	51,4 %
SLB occupée	43 024		17 253		1 801		62 078	97,7 %
SLB inoccupée	1 028	1,6 %	177	0,3 %	244	0,4 %	1 449	2,3 %
Total	44 052	69,4 %	17 430	27,4 %	2 045	3,2 %	63 527	100,0 %
Loyers de base moyens en vigueur (par pied carré)	16,72 \$		8,25 \$		n. s.		14,46 \$	

Les 10 locataires les plus importants

Les dix principaux locataires de Propriétés de Choix pour le trimestre clos le 30 septembre 2022 comptaient pour environ 65,7 % 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. Loblaw	57,3 %	36 014
2. Canadian Tire	1,9 %	1 331
3. TJX Companies	1,2 %	662
4. Dollarama	1,1 %	550
5. Goodlife	0,8 %	386
6. Canada Cartage	0,7 %	633
7. Staples/Bureau en gros	0,6 %	358
8. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,6 %	212
9. FGF Brands, Inc.	0,6 %	1 176
10. Sobeys	0,6 %	258
Total	65,4 %	41 580

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 30 septembre 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⁾	Consolida- tion et élimina- tions 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	256 319 \$	49 376 \$	21 085 \$	326 780 \$	(18 763) \$	308 017 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(70 499)	(13 277)	(8 464)	(92 240)	6 321	(85 919)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	185 820	36 099	12 621	234 540	(12 442)	222 098
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(818)	2 042	246	1 470	(475)	995
Paiements pour cession de bail reçus	67	1	2	70	—	70
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	185 069	38 142	12 869	236 080	(12 917)	223 163
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				5 397	(202)	5 195
Revenu de placement				5 165	—	5 165
Produits de commissions				714	—	714
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(141 382)	4 808	(136 574)
Charges générales et administratives				(11 360)	—	(11 360)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	211 279	211 279
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(13)	—	(13)
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net				476	—	476
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				577 848	—	577 848
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				344 245	(202 968)	141 277
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(68 847)	—	(68 847)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				948 073	—	948 073
Produit (charge) d'impôt sur le résultat				4	—	4
Bénéfice net				948 077 \$	— \$	948 077 \$

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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du résultat net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR pour la période de neuf mois close le 30 septembre 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⁾	Consolida- tion et élimina- tions 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	773 407 \$	149 856 \$	75 885 \$	999 148 \$	(53 006) \$	946 142 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(222 149)	(40 721)	(33 162)	(296 032)	19 259	(276 773)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	551 258	109 135	42 723	703 116	(33 747)	669 369
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 508)	4 264	375	3 131	(1 415)	1 716
Paiements pour cession de bail reçus	2 293	146	125	2 564	(210)	2 354
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	552 043	113 545	43 223	708 811	(35 372)	673 439
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				14 128	541	14 669
Revenu de placement				10 330	—	10 330
Produits de commissions				2 501	—	2 501
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(410 957)	11 347	(399 610)
Charges générales et administratives				(33 345)	—	(33 345)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	338 345	338 345
Amortissement des immobilisations incorporelles				(750)	—	(750)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(5 026)	—	(5 026)
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net				1 474	—	1 474
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				1 029 045	—	1 029 045
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				234 606	(314 861)	(80 255)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(227 562)	—	(227 562)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				1 323 255	—	1 323 255
Produit (charge) d'impôt sur le résultat				(2)	—	(2)
Bénéfice net				1 323 253 \$	— \$	1 323 253 \$

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 21 mois close le 30 septembre 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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	312 182 \$	301 339 \$	10 843 \$	3,6 %	944 425 \$	915 849 \$	28 576 \$	3,1 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	843	337	506	150,1 %	1 224	5 980	(4 756)	(79,5) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(87 171)	(82 824)	(4 347)	5,2 %	(274 003)	(265 923)	(8 080)	3,0 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	225 854	218 852	7 002	3,2 %	671 646	655 906	15 740	2,4 %
Charge au titre des créances douteuses	(197)	(1 059)	862	(81,4) %	(500)	(4 328)	3 828	(88,4) %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	225 657	217 793	7 864	3,6 %	671 146	651 578	19 568	3,0 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	10 462	19 292	(8 830)		35 246	56 591	(21 345)	
Charge au titre des créances douteuses	(109)	105	(214)		(145)	(371)	226	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	10 353	19 397	(9 044)		35 101	56 220	(21 119)	
Paiements pour cession de bail reçus	70	208	(138)		2 564	2 523	41	
REN total, selon le référentiel comptable	236 080 \$	237 398 \$	(1 318) \$		708 811 \$	710 321 \$	(1 510) \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	312 182 \$	301 339 \$	10 843 \$	3,6 %	944 425 \$	915 849 \$	28 576 \$	3,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(87 171)	(82 824)	(4 347)	5,2 %	(274 003)	(265 923)	(8 080)	3,0 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	225 011	218 515	6 496	3,0 %	670 422	649 926	20 496	3,2 %
Charge au titre des créances douteuses	(197)	(1 059)	862	(81,4) %	(500)	(4 328)	3 828	(88,4) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	224 814	217 456	7 358	3,4 %	669 922	645 598	24 324	3,8 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 835	18 443	(8 608)		33 339	53 598	(20 259)	
Charge au titre des créances douteuses	(109)	105	(214)		(145)	(371)	226	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 726	18 548	(8 822)		33 194	53 227	(20 033)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	234 540 \$	236 004 \$	(1 464) \$		703 116 \$	698 825 \$	4 291 \$	

Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 3,4 % et de 3,8 % pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement, en raison principalement de l'accroissement des produits lié à l'amélioration du taux d'occupation, des majorations de loyer contractuelles, du recul de la charge au titre des créances douteuses, des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés découlant en partie de la hausse des taux d'intérêt et des meilleurs taux de location du portefeuille d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. Les résultats de l'exercice considéré ont également subi l'incidence des éléments non récurrents, dont les processus d'appel fructueux en matière d'impôts fonciers, les ajustements d'impôts fonciers comptabilisés au premier semestre de l'exercice, ainsi que les sommes recouvrées des locataires en faillite.

La diminution du REN lié aux transactions est principalement le fait du manque à gagner sur le bénéfice attribuable à la sortie de six actifs de bureaux au premier trimestre de 2022, ce qui a été contrebalancé en partie par l'apport d'autres transactions et des transferts depuis les projets d'aménagement terminés en 2021 et en 2022.

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	249 828 \$	239 288 \$	10 540 \$	4,4 %	755 230 \$	731 549 \$	23 681 \$	3,2 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(69 088)	(64 188)	(4 900)	7,6 %	(217 717)	(211 383)	(6 334)	3,0 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	180 740	175 100	5 640	3,2 %	537 513	520 166	17 347	3,3 %
Charge au titre des créances douteuses	(29)	(897)	868	(96,8) %	(275)	(3 547)	3 272	(92,2) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	180 711	174 203	6 508	3,7 %	537 238	516 619	20 619	4,0 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	5 145	6 344	(1 199)		13 921	18 893	(4 972)	
Charge au titre des créances douteuses	(36)	56	(92)		99	(193)	292	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	5 109	6 400	(1 291)		14 020	18 700	(4 680)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	185 820 \$	180 603 \$	5 217 \$		551 258 \$	535 319 \$	15 939 \$	

Trimestre et période de neuf mois

Les hausses de 3,7 % et de 4,0 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement, s'expliquent principalement par l'accroissement des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés en raison des dépenses d'investissement tardives en 2021, de la hausse des taux d'intérêt, des meilleurs taux de location et d'occupation, et du recul de la charge au titre des créances douteuses. Les résultats de l'exercice considéré ont également subi l'incidence des éléments non récurrents, dont les processus d'appel fructueux en matière d'impôts fonciers, les ajustements d'impôts fonciers comptabilisés au premier semestre de l'exercice, ainsi que les sommes recouvrées des locataires en faillite.

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

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	47 811 \$	47 684 \$	127 \$	0,3 %	144 921 \$	141 151 \$	3 770 \$	2,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(12 450)	(12 787)	337	(2,6) %	(38 294)	(36 988)	(1 306)	3,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	35 361	34 897	464	1,3 %	106 627	104 163	2 464	2,4 %
Charge au titre des créances douteuses	(85)	(43)	(42)	97,7 %	(209)	(64)	(145)	226,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	35 276	34 854	422	1,2 %	106 418	104 099	2 319	2,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	822	1 868	(1 046)		2 755	5 444	(2 689)	
Charge au titre des créances douteuses	1	66	(65)		(38)	141	(179)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	823	1 934	(1 111)		2 717	5 585	(2 868)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	36 099 \$	36 788 \$	(689) \$		109 135 \$	109 684 \$	(549) \$	

Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles industriels a augmenté de 1,2 % et de 2,2 % pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement, en raison principalement de l'accroissement des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, du recul de la charge au titre des créances douteuses et des activités de location favorables dans les régions de l'Ontario et de l'Ouest. L'augmentation a été en partie contrebalancée par une baisse temporaire des produits locatifs au Québec en raison d'une période d'installation et de loyer gratuit dans le cadre du changement du locataire d'un grand local. Compte non tenu de l'incidence du changement de locataire aux termes de ce contrat de location, le REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 a augmenté de 4,8 % et de 3,3 %, respectivement, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

La diminution du REN lié aux transactions par rapport à celui de l'exercice précédent est principalement le fait du manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties effectuées au cours des trimestres précédents.

Secteur des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	14 543 \$	14 367 \$	176 \$	1,2 %	44 274 \$	43 149 \$	1 125 \$	2,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(5 633)	(5 849)	216	(3,7) %	(17 992)	(17 552)	(440)	2,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	8 910	8 518	392	4,6 %	26 282	25 597	685	2,7 %
Charge au titre des créances douteuses	(83)	(119)	36	(30,3) %	(16)	(717)	701	(97,8) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 827	8 399	428	5,1 %	26 266	24 880	1 386	5,6 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	3 868	10 231	(6 363)		16 663	29 261	(12 598)	
Charge au titre des créances douteuses	(74)	(17)	(57)		(206)	(319)	113	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	3 794	10 214	(6 420)		16 457	28 942	(12 485)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	12 621 \$	18 613 \$	(5 992) \$		42 723 \$	53 822 \$	(11 099) \$	

Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres a augmenté de 5,1 % et de 5,6 % pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement. L'augmentation pour le trimestre découle principalement de la hausse des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, des activités de location favorables et de l'augmentation des produits de recouvrement dans la région de l'Ontario. Les résultats en cumul annuel ont également été favorisés par le recul de la charge au titre des créances douteuses par rapport à l'exercice précédent.

Le REN lié aux transactions a diminué par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison du manque à gagner sur le bénéfice découlant de la sortie de six actifs de bureaux au premier trimestre de 2022, facteur partiellement compensé par l'apport des transferts depuis les projets d'aménagement terminés au cours de l'exercice considéré et 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. Les FPAE¹⁾ et le montant ajusté des FPAE¹⁾ pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	173 119 \$	172 651 \$	468 \$	523 545 \$	515 101 \$	8 444 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,239 \$	0,239 \$	— \$	0,724 \$	0,712 \$	0,012 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,239 \$	0,239 \$	— \$	0,724 \$	0,712 \$	0,012 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	77,3 %	77,5 %	(0,2) %	76,7 %	77,9 %	(1,2) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	130 360 \$	153 566 \$	(23 206) \$	454 817 \$	467 582 \$	(12 765) \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,180 \$	0,212 \$	(0,032) \$	0,629 \$	0,647 \$	(0,018) \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,180 \$	0,212 \$	(0,032) \$	0,629 \$	0,647 \$	(0,018) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	102,7 %	87,1 %	15,6 %	88,3 %	85,8 %	2,5 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,555 \$	0,555 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 544 974	723 266 824	278 150	723 481 581	723 000 942	480 639
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 577 162	723 346 150	231 012	723 530 507	723 038 843	491 664
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 544 974	723 302 244	242 730	723 544 974	723 302 244	242 730

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 selon les 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 sont demeurés relativement stables par rapport au troisième trimestre de 2021, affichant une hausse de 0,5 million de dollars. L'augmentation du REN des actifs comparables a été largement compensée par la hausse des intérêts et des autres charges et par l'incidence de la transaction d'Allied. L'incidence de la transaction d'Allied comprend une diminution du REN, en partie contrebalancée par les distributions et les produits d'intérêts gagnés sur la contrepartie reçue en échange des immeubles vendus.

Période de neuf mois

L'augmentation de 8,4 millions de dollars des fonds provenant des activités d'exploitation pour la période de neuf mois s'explique essentiellement par l'augmentation du REN des actifs comparables, en partie contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives et par l'incidence de la transaction d'Allied.

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

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 selon les 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 et période de neuf mois

Le montant ajusté des FPAE a diminué par rapport à l'exercice précédent, sur une base trimestrielle et en cumul annuel, principalement en raison d'une hausse des dépenses d'investissement. Cette hausse s'explique par une plus grande proportion des dépenses annuelles effectuées au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre comparativement à l'exercice précédent.

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	30 443 \$	13 976 \$	16 467 \$	36 559 \$	18 841 \$	17 718 \$
Frais directs de location	3 499	1 443	2 056	6 869	4 863	2 006
Améliorations locatives	5 134	425	4 709	15 554	8 990	6 564
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	39 076 \$	15 844 \$	23 232 \$	58 982 \$	32 694 \$	26 288 \$

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 36 559 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (18 841 \$ 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 un sommaire des principales informations financières consolidées pour les huit trimestres les plus récents.

Principales informations trimestrielles

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020
Nombre d'immeubles à revenu	701	701	699	709	718	717	715	713
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés)	64,0	64,2	64,0	65,8	66,5	66,4	66,2	66,1
Taux d'occupation	97,7 %	97,6 %	97,0 %	97,1 %	97,0 %	96,9 %	97,0 %	97,1 %
Produits locatifs (PCGR)	309 082 \$	313 081 \$	328 049 \$	325 763 \$	316 083 \$	323 936 \$	326 539 \$	321 862 \$
Bénéfice net (perte nette)	948 077 \$	(11 810) \$	386 986 \$	(163 087) \$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198) \$	116 570 \$
Bénéfice net (perte nette) par part	1,310 \$	(0,016) \$	0,535 \$	(0,225) \$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086) \$	0,161 \$
Bénéfice net (perte nette) par part - après dilution	1,310 \$	(0,016) \$	0,535 \$	(0,225) \$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086) \$	0,162 \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	234 540 \$	231 299 \$	237 277 \$	236 674 \$	236 004 \$	233 188 \$	229 633 \$	230 353 \$
FPAE ¹⁾	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$
FPAE ¹⁾ par part - après dilution	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$	0,237 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$	136 054 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part - après dilution	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$	0,189 \$
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	12,41 \$	14,05 \$	15,49 \$	15,19 \$	14,25 \$	14,29 \$	13,56 \$	13,01 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 544 974	723 544 974	723 544 974	723 375 372	723 302 244	723 148 168	722 728 188	722 728 188
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	41,0 %	41,9 %	39,5 %	40,1 %	41,0 %	40,9 %	42,3 %	42,7 %
Ratio de couverture du service de la dette ¹⁾	3,1 x	3,3 x	3,4 x	3,3 x	3,3 x	3,2 x	3,2 x	3,2 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 30 septembre 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, 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 30 septembre 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 57,3 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 56,5 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 septembre 2022 (55,5 % et 56,0 %, respectivement, au 31 décembre 2021).

Contrats de location

Au troisième trimestre, la Fiducie et Loblaw ont reconduit 42 des 44 baux compris dans le portefeuille du premier appel public à l'épargne venant à échéance en 2023, visant une superficie de 2,9 millions de pieds carrés sur une superficie de 3,1 millions de pieds carrés, pour une prolongation pondérée de 7,7 années.

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 17 210 \$ et un bien destiné à l'aménagement pour un prix d'achat de 25 663 \$, compte non tenu des coûts de transaction dans les deux cas.

Sorties

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 de 25 750 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Convention de services

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique arrive à échéance le 5 juillet 2023. À l'échéance, l'accord d'alliance stratégique est automatiquement renouvelé jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes : le 5 juillet 2033 ou la date à laquelle GWL ou ses sociétés affiliées ne détiendront plus 50 % ou plus de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

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

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

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ et 219 663 \$ (73 221 \$ et 219 663 \$ au 30 septembre 2021).

Au 30 septembre 2022, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 122 035 \$ (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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de quatre mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 97 628 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022. 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 372 \$ et de 28 117 \$ sur les parts détenues par GWL (9 372 \$ et 28 117 \$ au 30 septembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 3 053 \$ et de 9 158 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 053 \$ et 9 158 \$ au 30 septembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 30 septembre 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2022 et 2021, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

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 troisième trimestre de 2022 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence significative 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 présentés 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 dégagant de la valeur grâce à ses activités d'aménagement. Voici quelques-unes des façons dont Propriétés de Choix cherche à créer de la valeur durable 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. À cet effet, la Fiducie s'est fixée d'ambitieux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre basés sur la science en vue d'atteindre la carboneutralité, ainsi que des objectifs liés à la diversité, l'équité et l'inclusion par lesquels elle s'engage à favoriser le recrutement, l'avancement et le maintien en poste de personnes qui s'identifient comme des femmes ou des membres de minorités visibles.

Un complément d'information sur les pratiques ESG de Propriétés de Choix est fourni 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 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 propriétés résidentielles et commerciales de grande qualité. Nous avons pour objectif d'offrir, dans une perspective à long terme, une appréciation de la valeur liquidative au moyen d'une croissance stable de notre résultat d'exploitation net et de la préservation du capital. Propriétés de Choix est convaincue que son modèle économique, la stabilité de ses locataires, son solide bilan et son approche disciplinée en matière de gestion financière continueront de bien la servir en vue de sa réussite future.

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 97,7 %. 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 et à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins sensibles à la volatilité économique, ce qui procure donc une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Cette stabilité est mise en évidence par notre capacité à enregistrer de solides résultats financiers et d'exploitation de façon constante. L'ensemble de notre portefeuille a continué de profiter du contexte de location favorable, et nous prévoyons que le taux d'occupation demeurera stable pour le reste de l'exercice, car nous avons géré, en grande partie, le risque lié au renouvellement des baux pour 2022.

L'an passé, nous avons pris la décision stratégique de consacrer du temps et des dépenses d'investissement à saisir des occasions liées à nos principales activités, soit nos immeubles de commerce de détail essentiels, nos immeubles industriels et notre plateforme résidentielle en pleine expansion, ainsi qu'à notre solide programme d'aménagement. Nous avons la capacité d'accroître notre envergure dans ces catégories d'actifs, de réaliser des efficacités 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 au premier trimestre.

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 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. Dans le secteur résidentiel, nous poursuivons la construction de deux projets d'immeubles résidentiels de grande hauteur, 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.

Dans le secteur des immeubles industriels, nous avons trois projets d'aménagement en cours qui devraient, à notre avis, offrir une superficie de 1,4 million de pieds carrés d'espace logistique de nouvelle génération à court et à moyen terme. Notre projet industriel situé à Horizon Business Park à Edmonton, en Alberta, qui comprend deux immeubles dont la superficie totalise 0,3 million de pieds carrés, progresse : les locataires du premier immeuble ont commencé à arriver au deuxième trimestre et l'achèvement et l'occupation du deuxième immeuble sont prévus au cours du deuxième semestre de 2023. Les travaux de construction se sont poursuivis à notre deuxième site industriel en activité, une installation logistique moderne d'une superficie de 0,3 million de pieds carrés située dans un quartier industriel de premier plan à Surrey, en Colombie-Britannique. Quant à notre troisième projet d'aménagement industriel, situé à East Gwillimbury, dans la région du Grand Toronto, la préparation du site pour la phase actuelle et les phases à venir est en cours. Le plan d'aménagement de l'immeuble vise la construction d'un parc industriel comptant plusieurs phases et présentant la possibilité de créer un espace logistique de nouvelle génération d'une superficie d'environ 1,8 million de pieds carrés. Pour la première phase du projet d'aménagement, nous avons conclu un bail foncier visant une superficie d'environ 100 acres avec Les Compagnies Loblaw Limitée, qui a l'intention de construire des installations industrielles automatisées à températures multiples de 1,2 million de pieds carrés sur une partie du site du projet d'aménagement, ce qui permettrait à Loblaw d'accroître la capacité et d'augmenter les capacités de sa chaîne d'approvisionnement. Propriétés de Choix détient une participation de 75 % dans le projet.

En plus de nos projets d'aménagement 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 des projets d'aménagement industriels futurs, 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 vocation industrielle et à usage mixte, et 11 projets à usage mixte représentant plus de 10,5 millions de pieds carrés, de même que 2 projets à vocation industrielle représentant plus de 5,6 millions de pieds carrés, en sont à différents stades du processus de changement de zonage et de planification. Notre programme d'aménagement d'immeubles industriels comprend notre terrain destiné à des projets d'aménagement industriels futurs à Caledon, en Ontario, dans lequel nous détenons une participation de 85 % dans une superficie nette de 380 acres destinée à des projets d'aménagement, dont une parcelle additionnelle du terrain adjacent à ce site acquise au cours du deuxième trimestre, ainsi que la deuxième phase de notre projet d'aménagement industriel à East Gwillimbury, en Ontario.

Depuis le début de l'exercice, les préoccupations en ce qui concerne l'inflation ont entraîné une hausse considérable des taux d'intérêt alors que la Banque du Canada a déjà augmenté son taux de financement à un jour de 350 points de base et que plusieurs autres hausses sont possibles d'ici la fin de l'année 2022. De nouvelles hausses des taux d'intérêt pourraient exercer des pressions à la baisse additionnelles sur la juste valeur des immeubles d'ici la fin de l'exercice 2022. Par ailleurs, la volatilité du marché et l'incertitude entourant les taux d'intérêts futurs continuent de réduire les volumes de transactions.

Étant donné la conjoncture économique, nous avons pris des mesures proactives afin de préserver notre solidité et notre stabilité sur le plan financier. Nous avons émis des débetures non garanties d'un montant de 500 millions de dollars au cours du deuxième trimestre afin d'accroître notre situation de trésorerie et d'échelonner davantage le profil des échéances des emprunts. Pour ce qui est des liquidités, la Fiducie a accès à 1,4 milliard de dollars en liquidités disponibles, montant qui comprend la tranche inutilisée de 1,3 milliard de dollars de la facilité de crédit renouvelable de la Fiducie ainsi que 55,4 millions de dollars de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et environ 12,2 milliards de dollars d'actifs non grevés. Pour le reste de l'exercice, nous avons des emprunts d'environ 105 millions de dollars arrivant à échéance pour lesquels nous bénéficions de plusieurs sources de capital pouvant servir au refinancement.

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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Rubrique 2, « Bilan »</p> <p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p>

<p>Résultat d'exploitation net (« REN »), selon le référentiel comptable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p>
<p>REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p> <p>Rubrique 14.2, « Résultat d'exploitation net »</p>
<p>REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie</p> <p>et</p> <p>REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net »</p>

<p>Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculés conformément au document de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. • La direction considère les FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation puisqu'elle ne tient pas compte d'éléments inclus dans le bénéfice net (ou la perte nette) qui ne découlent pas des activités d'exploitation ou ne donnent pas nécessairement une représentation fidèle de la performance passée ou récurrente de la Fiducie, tels que les ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement, des placements dans des titres immobiliers et de la rémunération fondée sur des parts. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. • La direction utilise les FPAE et estime qu'ils constituent une mesure utile de la performance de la Fiducie qui, 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. 	<p>Rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
<p>Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé conformément au document de REALpac portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. • La direction considère le montant ajusté des FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation puisqu'elle ajuste davantage les FPAE pour tenir compte des dépenses d'investissement engagées pour maintenir la capacité productive des immeubles à revenu et élimine l'incidence des 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 des dépenses d'investissement liées aux immeubles. Les variations du fonds de roulement, considérées comme des besoins en trésorerie à court terme ou des surplus, sont réputées être des activités de financement selon la méthodologie et ne sont pas prises en compte lors du calcul du montant ajusté des FPAE. • Les dépenses d'investissement qui 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. 	<p>Rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

<p>Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé conformément au document de REALpac publié en février 2019 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. • La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre 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. 	<p>Rubrique 14.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation »</p>
<p>Ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés »</p>
<p>Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et les ajustements de la juste valeur applicables (« BAIIAJV »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 14.8, « Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur »</p>
<p>Trésorerie conservée après les distributions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Rubrique 14.6, « Analyse de l'excédent (insuffisance) au titre des distributions »</p>

<p>Total de la dette ajustée</p>	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction, les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débentures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base 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, les paiements visant le désendettement et les autres remboursements anticipés de la dette. 	<p>Rubrique 4.3, « Composantes du total de la dette ajustée »</p>
<p>Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> Déterminé en divisant le total de la dette ajustée (tel qu'il est défini précédemment) par le total des actifs présentés selon une base proportionnelle 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. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
<p>Ratio de couverture du service de la dette</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
<p>Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV</p> <p>et</p> <p>Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie</p>	<ul style="list-style-type: none"> Calculés en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. Utilisés pour évaluer le niveau d'endettement de Propriétés de Choix, pour évaluer sa capacité à respecter ses obligations financières et pour fournir un instantané de la solidité de son bilan. La direction présente également ce ratio en fonction d'un total de la dette ajustée calculé déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la date d'évaluation. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p>
<p>Ratio de couverture des intérêts</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p>

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 », le tableau qui suit présente 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 30 septembre 2022.

	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Au 30 septembre et pour le trimestre clos à cette date (en milliers de dollars, sauf indication contraire)								
Solde à l'ouverture de la période	13 700 000 \$	958 000 \$	14 658 000 \$	312 000 \$	491 000 \$	803 000 \$	14 012 000 \$	15 461 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	19 867	—	19 867	—	—	—	19 867	19 867
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	30 591	23 553	54 144	30 591	54 144
Améliorations des bâtiments	636	2 806	3 442	—	—	—	636	3 442
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	742	324	1 066	742	1 066
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	30 119	324	30 443	—	—	—	30 119	30 443
Frais directs de location	3 326	173	3 499	—	—	—	3 326	3 499
Allocations pour améliorations locatives	4 757	377	5 134	—	—	—	4 757	5 134
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	995	475	1 470	—	—	—	995	1 470
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement	29 669	—	29 669	(29 669)	—	(29 669)	—	—
Sorties	(35 667)	—	(35 667)	(3 643)	—	(3 643)	(39 310)	(39 310)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	140 298	5 845	146 143	979	197 123	198 102	141 277	344 245
Solde au 30 septembre 2022	13 894 000 \$	968 000 \$	14 862 000 \$	311 000 \$	712 000 \$	1 023 000 \$	14 205 000 \$	15 885 000 \$

- 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) Comprennent les coûts d'acquisition.

Le tableau qui suit présente 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Au 30 septembre et pour la période de neuf mois close 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 comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1, 2)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1, 1)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle 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⁾	61 926	67 857	129 783	27 218	139 541	166 759	89 144	296 542
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	49 692	35 471	85 163	49 692	85 163
Améliorations des bâtiments	1 590	3 940	5 530	—	—	—	1 590	5 530
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	1 900	1 091	2 991	1 900	2 991
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	35 481	1 078	36 559	—	—	—	35 481	36 559
Frais directs de location	6 483	386	6 869	—	—	—	6 483	6 869
Allocations pour améliorations locatives	14 194	1 360	15 554	—	—	—	14 194	15 554
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	1 716	1 415	3 131	—	—	—	1 716	3 131
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement	39 819	15 950	55 769	(39 819)	(15 950)	(55 769)	—	—
Transfert vers les biens en voie d'aménagement	(22 945)	—	(22 945)	22 945	—	22 945	—	—
Sorties	(831 177)	—	(831 177)	(13 768)	—	(13 768)	(844 945)	(844 945)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(120 087)	(16 986)	(137 073)	39 832	331 847	371 679	(80 255)	234 606
Solde au 30 septembre 2022	13 894 000 \$	968 000 \$	14 862 000 \$	311 000 \$	712 000 \$	1 023 000 \$	14 205 000 \$	15 885 000 \$

- 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) Comprennent les coûts d'acquisition.

14.2 Résultat d'exploitation net

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$	784 405 \$	1 323 253 \$	186 095 \$	1 137 158 \$
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	(476)	476	—	(476)	476
Charges générales et administratives	11 360	10 036	1 324	33 345	29 118	4 227
Produits de commissions	(714)	(890)	176	(2 501)	(2 855)	354
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	136 574	132 863	3 711	399 610	400 205	(595)
Produits d'intérêts	(5 195)	(4 091)	(1 104)	(14 669)	(12 767)	(1 902)
Revenu de placement	(5 165)	—	(5 165)	(10 330)	—	(10 330)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(211 279)	(22 771)	(188 508)	(338 345)	(48 614)	(289 731)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	—	13	5 026	—	5 026
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(476)	(159)	(317)	(1 474)	2 246	(3 720)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(577 848)	(15 831)	(562 017)	(1 029 045)	490 776	(1 519 821)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(141 277)	(34 944)	(106 333)	80 255	(362 542)	442 797
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	68 847	—	68 847	227 562	—	227 562
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	(4)	—	(4)	2	7	(5)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	223 163	227 659	(4 496)	673 439	681 943	(8 504)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(995)	(419)	(576)	(1 716)	(7 554)	5 838
Paievements pour cession de bail reçus	(70)	(208)	138	(2 354)	(2 523)	169
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	222 098	227 032	(4 934)	669 369	671 866	(2 497)
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	12 442	8 972	3 470	33 747	26 959	6 788
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	234 540 \$	236 004 \$	(1 464) \$	703 116 \$	698 825 \$	4 291 \$

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$	784 405 \$	1 323 253 \$	186 095 \$	1 137 158 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	—	13	5 026	—	5 026
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(476)	(159)	(317)	(1 474)	2 246	(3 720)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(577 848)	(15 831)	(562 017)	(1 029 045)	490 776	(1 519 821)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(141 277)	(34 944)	(106 333)	80 255	(362 542)	442 797
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(202 968)	(16 428)	(186 540)	(314 861)	(30 526)	(284 335)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	68 847	—	68 847	227 562	—	227 562
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 071	815	2 256	5 799	2 780	3 019
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—	219 663	219 663	—
Frais de location internes	2 213	2 055	158	6 615	5 852	763
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	(4)	—	(4)	2	7	(5)
Fonds provenant des activités d'exploitation	173 119 \$	172 651 \$	468 \$	523 545 \$	515 101 \$	8 444 \$
FPAE par part – après dilution	0,239 \$	0,239 \$	— \$	0,724 \$	0,712 \$	0,012 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	77,3 %	77,5 %	(0,2) %	76,7 %	77,9 %	(1,2) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,555 \$	0,555 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 577 162	723 346 150	231 012	723 530 507	723 038 843	491 664

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	234 540 \$	236 004 \$	(1 464) \$	703 116 \$	698 825 \$	4 291 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 470	1 186	284	3 131	8 973	(5 842)
Paielements pour cession de bail reçus	70	208	(138)	2 564	2 523	41
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	236 080 \$	237 398 \$	(1 318) \$	708 811 \$	710 321 \$	(1 510) \$
Produits d'intérêts	5 397	2 833	2 564	14 128	8 506	5 622
Revenu de placement	5 165	—	5 165	10 330	—	10 330
Produits de commissions	714	890	(176)	2 501	2 855	(354)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(141 382)	(135 001)	(6 381)	(410 957)	(406 234)	(4 723)
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—	219 663	219 663	—
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 071	815	2 256	5 799	2 780	3 019
Charges générales et administratives	(11 360)	(10 036)	(1 324)	(33 345)	(29 118)	(4 227)
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	476	(476)	—	476	(476)
Frais de location internes	2 213	2 055	158	6 615	5 852	763
Fonds provenant des activités d'exploitation	173 119 \$	172 651 \$	468 \$	523 545 \$	515 101 \$	8 444 \$
FPAE par part – après dilution ⁱ⁾	0,239 \$	0,239 \$	— \$	0,724 \$	0,712 \$	0,012 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ^{i), ii)}	77,3 %	77,5 %	(0,2) %	76,7 %	77,9 %	(1,2) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,555 \$	0,555 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution	723 577 162	723 346 150	231 012	723 530 507	723 038 843	491 664

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	173 119 \$	172 651 \$	468 \$	523 545 \$	515 101 \$	8 444 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
			—			
Frais de location internes	(2 213)	(2 055)	(158)	(6 615)	(5 852)	(763)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(995)	(419)	(576)	(1 716)	(7 554)	5 838
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	(475)	(767)	292	(1 415)	(1 419)	4
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(30 119)	(13 975)	(16 144)	(35 481)	(18 939)	(16 542)
Frais directs de location	(3 326)	(1 272)	(2 054)	(6 483)	(4 482)	(2 001)
Améliorations locatives	(4 757)	(208)	(4 549)	(14 194)	(8 407)	(5 787)
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	(874)	(389)	(485)	(2 824)	(866)	(1 958)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	130 360 \$	153 566 \$	(23 206) \$	454 817 \$	467 582 \$	(12 765) \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,180 \$	0,212 \$	(0,032) \$	0,629 \$	0,647 \$	(0,018) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	102,7 %	87,1 %	15,6 %	88,3 %	85,8 %	2,5 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,555 \$	0,555 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 577 162	723 346 150	231 012	723 530 507	723 038 843	491 664

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 FTLAE

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 941 \$	153 939 \$	45 002 \$	441 127 \$	425 226 \$	15 901 \$
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(67 154)	(52 616)	(14 538)	(211 961)	(197 464)	(14 497)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—	219 663	219 663	—
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts perçus ⁱ⁾	(164)	637	(801)	1 894	2 416	(522)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 071	815	2 256	5 799	2 780	3 019
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	476	(476)	—	476	(476)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 107	1 028	79	3 308	2 926	382
Dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	(30 443)	(13 976)	(16 467)	(36 559)	(18 841)	(17 718)
Dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	(8 633)	(1 868)	(6 765)	(22 423)	(13 853)	(8 570)
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	—	13	5 026	—	5 026
Ajustements pour tenir compte de la quote-part des bénéfices des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	8 311	6 343	1 968	23 484	18 088	5 396
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⁾	(45 649)	(4 801)	(40 848)	27 224	47 552	(20 328)
Montant ajusté des FTLAE	132 621 \$	163 198 \$	(30 577) \$	456 582 \$	488 969 \$	(32 387) \$
Distributions en trésorerie déclarées	133 856	133 811	45	401 549	401 284	265
Trésorerie conservée après les distributions	(1 235) \$	29 387 \$	(30 622) \$	55 033 \$	87 685 \$	(32 652) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE^{iv)}	100,9 %	82,0 %	18,9 %	87,9 %	82,1 %	5,8 %

- 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 30 septembre 2022 et 2021 a été ajusté pour tenir compte de ce facteur afin de faciliter la comparaison entre les périodes²⁾.
- 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.
- 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.
- 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 selon les IFRS, Propriétés de Choix ajuste le montant ajusté des FTLAE pour réintégrer les montants pris en compte dans la variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui constitue une composante des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, afin d'éliminer les variations qui ne sont pas révélatrices du montant durable de la trésorerie disponible en vue de sa distribution. L'incidence résiduelle des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement sur le montant ajusté des FTLAE est présentée ci-après :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	44 859 \$	11 075 \$	33 784 \$	(34 852) \$	(34 743) \$	(109) \$
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	(45 649)	(4 801)	(40 848)	27 224	47 552	(20 328)
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	(790) \$	6 274 \$	(7 064) \$	(7 628) \$	12 809 \$	(20 437) \$

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.

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 941 \$	153 939 \$	45 002 \$	441 127 \$	425 226 \$	15 901 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 856)	(133 811)	(45)	(401 549)	(401 284)	(265)
Excédent (insuffisance) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	65 085 \$	20 128 \$	44 957 \$	39 578 \$	23 942 \$	15 636 \$

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$	784 405 \$	1 323 253 \$	186 095 \$	1 137 158 \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—	219 663	219 663	—
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	1 021 298	236 893	784 405	1 542 916	405 758	1 137 158
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 856)	(133 811)	(45)	(401 549)	(401 284)	(265)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts diminué(e) des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	887 442 \$	103 082 \$	784 360 \$	1 141 367 \$	4 474 \$	1 136 893 \$

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTAE ¹⁾	132 621 \$	163 198 \$	(30 577) \$	456 582 \$	488 969 \$	(32 387) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 856)	(133 811)	(45)	(401 549)	(401 284)	(265)
Excédent (insuffisance) du montant ajusté des FTAE après les distributions	(1 235) \$	29 387 \$	(30 622) \$	55 033 \$	87 685 \$	(32 652) \$

La direction prévoit que, dans un avenir prévisible, les distributions déclarées continueront de varier par rapport au bénéfice net 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 et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2022 et 2021.

Pour les trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	2022			2021		
	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolida- tion et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolida- tion et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	50 879 \$	— \$	50 879 \$	46 142 \$	— \$	46 142 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	14 204	(4 994)	9 210	14 051	(2 746)	11 305
Intérêt sur la facilité de crédit	2 595	—	2 595	1 252	—	1 252
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	67 678	(4 994)	62 684	61 445	(2 746)	58 699
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	73 221	—	73 221	73 221	—	73 221
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	140 899	(4 994)	135 905	134 666	(2 746)	131 920
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	87	—	87	36	—	36
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	409	(70)	339	276	(54)	222
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 122	(68)	1 054	1 273	(26)	1 247
Intérêts inscrits à l'actif	(1 135)	324	(811)	(1 250)	688	(562)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	141 382 \$	(4 808) \$	136 574 \$	135 001 \$	(2 138) \$	132 863 \$

- 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.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	2022			2021		
	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	141 901 \$	— \$	141 901 \$	140 295 \$	— \$	140 295 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	41 856	(12 052)	29 804	42 707	(7 512)	35 195
Intérêt sur la facilité de crédit	5 714	—	5 714	3 040	—	3 040
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	189 471	(12 052)	177 419	186 042	(7 512)	178 530
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	219 663	—	219 663	219 663	—	219 663
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	409 134	(12 052)	397 082	405 705	(7 512)	398 193
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	126	—	126	112	—	112
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	1 029	(213)	816	606	(161)	445
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	3 959	(173)	3 786	3 504	(74)	3 430
Intérêts inscrits à l'actif	(3 291)	1 091	(2 200)	(3 693)	1 718	(1 975)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	410 957 \$	(11 347) \$	399 610 \$	406 234 \$	(6 029) \$	400 205 \$

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 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net	948 077 \$	163 672 \$	784 405 \$	1 323 253 \$	186 095 \$	1 137 158 \$
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	—	13	5 026	—	5 026
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(476)	(159)	(317)	(1 474)	2 246	(3 720)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(577 848)	(15 831)	(562 017)	(1 029 045)	490 776	(1 519 821)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(141 277)	(34 944)	(106 333)	80 255	(362 542)	442 797
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(202 968)	(16 428)	(186 540)	(314 861)	(30 526)	(284 335)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	68 847	—	68 847	227 562	—	227 562
Charges d'intérêts ⁱ⁾	140 899	134 666	6 233	409 134	405 705	3 429
Amortissement d'autres actifs	297	303	(6)	915	884	31
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	(4)	—	(4)	2	7	(5)
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et les ajustements de la juste valeur applicables (« BAIIAJV »)	235 810 \$	231 529 \$	4 281 \$	701 517 \$	693 395 \$	8 122 \$

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.

	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020
Bénéfice net (perte nette)	948 077 \$	(11 810) \$	386 986 \$	(163 087) \$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198) \$	116 570 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	(223)	5 236	—	—	—	—	—
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	(476)	(2 064)	1 066	(666)	(159)	2 882	(477)	(1 347)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(577 848)	(569 933)	118 736	372 039	(15 831)	288 924	217 683	86 370
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(141 277)	523 775	(302 243)	(96 275)	(34 944)	(268 855)	(58 743)	(103 601)
Ajustement de la juste valeur de l'immeuble de placement détenu par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(202 968)	(1 456)	(110 437)	(12 952)	(16 428)	(11 946)	(2 152)	(330)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	68 847	158 715	—	—	—	—	—	—
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 071	2 488	240	393	815	944	1 021	1 005
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	72 502
Frais de location internes	2 213	2 323	2 079	2 560	2 055	1 801	1 996	1 897
Charge d'impôt sur le résultat	(4)	4	2	(686)	—	—	7	(1 797)
Fonds provenant des activités d'exploitation	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$
FPAE par part – après dilution	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$	0,239 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	77,3 %	76,4 %	76,4 %	76,6 %	77,5 %	77,8 %	78,4 %	77,5 %
Distribution déclarée par part	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⁾	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	718 026 576

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

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

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

	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	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
Fonds provenant des activités d'exploitation	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	171 519 \$	169 173 \$
Frais de location internes	(2 213)	(2 323)	(2 079)	(2 560)	(2 055)	(1 801)	(1 996)	(1 897)	(1 692)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(995)	(210)	(511)	(339)	(419)	(2 658)	(4 477)	(3 217)	(3 177)
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	(475)	(541)	(399)	(792)	(767)	(306)	(346)	(889)	(538)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(30 119)	(2 998)	(2 364)	(41 073)	(13 975)	(2 280)	(2 684)	(22 592)	(7 214)
Frais directs de location	(3 326)	(1 358)	(1 799)	(2 258)	(1 272)	(1 852)	(1 044)	(1 051)	(2 356)
Améliorations locatives	(4 757)	(3 320)	(6 117)	(8 265)	(208)	(3 644)	(4 262)	(4 711)	(6 566)
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	(874)	(832)	(1 118)	(586)	(389)	(601)	(483)	(1 108)	(36)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$	136 054 \$	147 594 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$	0,189 \$	0,207 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	102,7 %	81,8 %	83,0 %	112,5 %	87,1 %	84,3 %	86,1 %	97,7 %	89,9 %
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⁾	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	718 026 576	711 582 778

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.

	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Quatrième trimestre de 2021	Troisième trimestre de 2021	Deuxième trimestre de 2021	Premier trimestre de 2021	Quatrième trimestre de 2020
Total des actifs, selon une base proportionnelle	16 941 805 \$	16 676 996 \$	16 910 210 \$	16 664 782 \$	16 599 779 \$	16 395 858 \$	16 146 949 \$	16 037 280 \$
Ratio de couverture du service de la dette – Dénominateur	76 253 \$	70 330 \$	68 639 \$	72 362 \$	71 063 \$	72 830 \$	71 356 \$	72 724 \$

États financiers *(non audité)*

Village de Mount Pleasant
Brampton (Ontario)



Résultats financiers

Bilans consolidés résumés	<u>100</u>
États consolidés résumés du résultat net et du résultat global	<u>101</u>
États consolidés résumés des variations des capitaux propres	<u>102</u>
Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie	<u>103</u>
Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés	<u>104</u>
Note 1. Nature et description de la Fiducie	<u>104</u>
Note 2. Principales méthodes comptables	<u>104</u>
Note 3. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions	<u>105</u>
Note 4. Immeubles de placement	<u>107</u>
Note 5. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	<u>110</u>
Note 6. Participation en copropriété dans des biens immobiliers	<u>111</u>
Note 7. Actifs immobiliers financiers	<u>111</u>
Note 8. Stocks – projets d’aménagement à vocation résidentielle	<u>111</u>
Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	<u>112</u>
Note 10. Placement dans des titres immobiliers	<u>114</u>
Note 11. Immobilisations incorporelles	<u>114</u>
Note 12. Créances et autres actifs	<u>115</u>
Note 13. Dette à long terme	<u>116</u>
Note 14. Facilité de crédit	<u>118</u>
Note 15. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	<u>119</u>
Note 16. Impôt sur le résultat	<u>121</u>
Note 17. Fournisseurs et autres passifs	<u>121</u>
Note 18. Rémunération fondée sur des parts	<u>122</u>
Note 19. Produits locatifs	<u>124</u>
Note 20. Charges d’exploitation liées aux immeubles	<u>125</u>
Note 21. Produits d’intérêts	<u>125</u>
Note 22. Produits de commissions	<u>125</u>
Note 23. Charges d’intérêts nettes et autres charges financières	<u>125</u>
Note 24. Charges générales et administratives	<u>126</u>
Note 25. Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	<u>126</u>
Note 26. Instruments financiers	<u>127</u>
Note 27. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	<u>128</u>
Note 28. Informations sectorielles	<u>129</u>
Note 29. Passifs éventuels et garanties financières	<u>130</u>
Note 30. Transactions avec des parties liées	<u>131</u>

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs			
Immeubles de placement	4	14 205 000 \$	14 930 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	981 362	564 378
Actifs immobiliers financiers	7	103 866	86 603
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8	16 520	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	599 074	354 901
Placement dans des titres immobiliers	10	323 098	—
Immobilisations incorporelles	11	21 619	28 000
Créances et autres actifs	12	158 545	114 275
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 c)	36 430	84 304
Total des actifs		16 445 514 \$	16 172 603 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	13	6 287 621 \$	6 230 010 \$
Facilité de crédit	14	192 023	—
Parts échangeables	15	4 982 952	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	17	519 518	620 405
Total des passifs		11 982 114	12 862 412
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	15	4 463 400	3 310 191
Total des capitaux propres		4 463 400	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres		16 445 514 \$	16 172 603 \$

Passifs éventuels et garanties financières (note 29)

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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits locatifs nets					
Produits locatifs	19	309 082 \$	316 083 \$	950 212 \$	966 558 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	20	(85 919)	(88 424)	(276 773)	(284 615)
		223 163	227 659	673 439	681 943
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts	21	5 195	4 091	14 669	12 767
Revenu de placement	10	5 165	—	10 330	—
Produits de commissions	22	714	890	2 501	2 855
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	23	(136 574)	(132 863)	(399 610)	(400 205)
Charges générales et administratives	24	(11 360)	(10 036)	(33 345)	(29 118)
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	9	—	476	—	476
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	211 279	22 771	338 345	48 614
Amortissement des immobilisations incorporelles	11	(250)	(250)	(750)	(750)
Coûts de transaction et autres charges connexes		(13)	—	(5 026)	—
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	25	476	159	1 474	(2 246)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	15	577 848	15 831	1 029 045	(490 776)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	141 277	34 944	(80 255)	362 542
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	10	(68 847)	—	(227 562)	—
Bénéfice avant impôt sur le résultat		948 073	163 672	1 323 255	186 102
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	16	4	—	(2)	(7)
Bénéfice net		948 077 \$	163 672 \$	1 323 253 \$	186 095 \$
Bénéfice net					
		948 077 \$	163 672 \$	1 323 253 \$	186 095 \$
Autres éléments du résultat global					
Profit latent (perte latente) sur les instruments de couverture désignés	26	(468)	(651)	11 386	2 971
Autres éléments du résultat global		(468)	(651)	11 386	2 971
Résultat global		947 609 \$	163 021 \$	1 334 639 \$	189 066 \$

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 auditée)

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		—	1 323 253	—	—	1 323 253	—	1 323 253
Autres éléments du résultat global		—	—	11 386	—	11 386	—	11 386
Distributions		—	—	—	(181 886)	(181 886)	—	(181 886)
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	1 316	—	—	—	1 316	—	1 316
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	(3 449)	—	—	—	(3 449)	—	(3 449)
Capitaux propres au 30 septembre 2022		3 661 397 \$	2 157 995 \$	12 743 \$	(1 368 735) \$	4 463 400 \$	— \$	4 463 400 \$

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		—	186 095	—	—	186 095	—	186 095
Autres éléments du résultat global		—	—	2 971	—	2 971	—	2 971
Distributions		—	—	—	(181 621)	(181 621)	—	(181 621)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	8 211	—	—	—	8 211	—	8 211
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	15	1 519	—	—	—	1 519	—	1 519
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	15	(2 559)	—	—	—	(2 559)	—	(2 559)
Distributions reçues des participations ne donnant pas le contrôle		—	—	—	—	—	(7 801)	(7 801)
Capitaux propres au 30 septembre 2021		3 659 791 \$	997 829 \$	(2 015) \$	(1 126 250) \$	3 529 355 \$	— \$	3 529 355 \$

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)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Activités d'exploitation					
Bénéfice net		948 077 \$	163 672 \$	1 323 253 \$	186 095 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	23	136 574	132 863	399 610	400 205
Intérêts payés		(69 420)	(80 247)	(187 649)	(202 741)
Produits d'intérêts	21	(5 195)	(4 091)	(14 669)	(12 767)
Intérêts reçus		5 359	3 454	12 775	10 351
Quote-part (du bénéfice) de la perte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	(211 279)	(22 771)	(338 345)	(48 614)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	27 a)	(650 034)	(50 016)	(718 996)	127 440
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	27 b)	44 859	11 075	(34 852)	(34 743)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation					
		198 941	153 939	441 127	425 226
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement	3	(19 736)	(31 574)	(88 425)	(31 574)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	3, 7	—	—	(15 054)	—
Entrées au titre des immeubles de placement	4	(69 429)	(31 648)	(107 440)	(67 399)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	7	(3 021)	(243)	(4 197)	(486)
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8	(2 195)	—	(6 078)	—
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	(6 853)	(2 097)	(121 456)	(150 761)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	8 243	5 789	61 439	97 970
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	(102 500)	(67 770)	(260 104)	(217 524)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	9	3 279	4 761	6 291	125 327
Produit des sorties	3	39 310	4 147	91 956	34 147
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités d'investissement					
		(152 902)	(118 635)	(443 068)	(210 300)
Activités de financement					
Produit net de l'émission de débentures	13	(160)	—	497 225	—
Remboursement de débentures	13	—	—	(300 000)	(200 000)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	13	(22 443)	(42 843)	(147 653)	(33 327)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	13	14 518	1 462	19 602	(16 038)
Prélèvements nets sur la facilité de crédit	14	40 000	134 874	195 000	189 874
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	14	(782)	—	(782)	(1 832)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options	18	—	1 897	2 428	6 947
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement inaccessibles et d'unités de rendement		(6)	(116)	(4 383)	(1 736)
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	15	—	(225)	(3 449)	(2 559)
Distributions versées sur les parts échangeables		—	(48 814)	(122 035)	(145 005)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(60 677)	(60 580)	(181 886)	(181 594)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		—	—	—	(7 801)
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement					
		(29 550)	(14 345)	(45 933)	(393 071)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie					
		16 489	20 959	(47 874)	(178 145)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période					
		19 941	8 115	84 304	207 219
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période					
		36 430 \$	29 074 \$	36 430 \$	29 074 \$

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 30 septembre 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 9 novembre 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

(en milliers de dollars)					Contrepartie		
Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	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
Burlington (Ontario)	2 mai	Immeubles de commerce de détail	100 %	40 360	42 059	588	41 471 \$
Toronto (Ontario)	6 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	650	687	—	687 \$
Toronto (Ontario)	1 ^{er} septembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	18 350	19 180	131	19 049 \$
Acquisitions auprès de tiers				59 360	61 926	719	61 207
Total des acquisitions d'immeubles de placement				85 023	89 144	719	88 425
Actifs immobiliers financiers							
Montréal (Québec)	9 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	2 200	2 343	483	1 860
Halifax (Nouvelle-Écosse)	17 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	15 010	15 228	2 034	13 194
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers (note 30)				17 210	17 571	2 517	15 054
Total des acquisitions				102 233 \$	106 715 \$	3 236 \$	103 479 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022.

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie					
					Dettes reprises 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 ¹⁾	31 mars	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	50 % - 100 %	733 810	—	193 155	550 660	(5 631)	(4 374)	
Brampton (Ontario)	23 juin	Immeubles de commerce de détail en voie d'aménagement	50 %	10 125	—	—	—	—	10 125	
Swift Current (Saskatchewan)	28 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	6 500	—	—	—	—	6 500	
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	6 juillet	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	100 %	117	—	—	—	—	117	
Calgary (Alberta)	18 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	6 550	—	—	—	—	6 550	
Edmonton (Alberta)	28 juillet	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	2 000	—	—	—	—	2 000	
Edmonton (Alberta)	12 août	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres en voie d'aménagement	50 %	3 643	—	—	—	—	3 643	
Montréal (Québec)	13 septembre	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	27 000	—	—	—	—	27 000	
Total des sorties				844 945 \$	14 805 \$	193 155 \$	550 660 \$	(5 631) \$	91 956 \$	

- 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).

Le 5 octobre 2022, la Fiducie a procédé à la sortie de sa participation de 50 % dans des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres à Québec (Québec) pour un prix de vente de 4 325 \$, compte non tenu des coûts connexes.

Note 4. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Période de neuf mois close le 30 septembre 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 4 121 \$ (2 216 \$ en 2021)	3	61 926	27 218	89 144	54 939
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	49 692	49 692	51 167
Améliorations des bâtiments		1 590	—	1 590	4 086
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	23	—	1 900	1 900	2 642
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		35 481	—	35 481	60 012
Frais directs de location		6 483	—	6 483	6 426
Allocations pour améliorations locatives		14 194	—	14 194	16 379
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		1 716	—	1 716	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		39 819	(39 819)	—	—
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	(831 177)	(13 768)	(844 945)	(254 322)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		(120 087)	39 832	(80 255)	458 817
Solde à la clôture de la période		13 894 000 \$	311 000 \$	14 205 000 \$	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 3,69 % (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 30 septembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	4,50 % - 10,50 %	7,01 %	5,00 % - 11,45 %	6,68 %
Taux de capitalisation final	4,25 % - 9,95 %	6,22 %	4,25 % - 10,95 %	5,95 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	4,50 % - 10,50 %	7,41 %	5,00 % - 11,45 %	6,92 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,58 %	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 %	5,14 %	4,25 % - 7,75 %	5,26 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres				
Taux d'actualisation	4,75 % - 9,00 %	6,65 %	5,25 % - 8,75 %	6,25 %
Taux de capitalisation final	4,25 % - 8,00 %	5,90 %	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.

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.

Sensibilité aux taux	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
(0,75) %	5,47 %	15 027 000 \$	1 133 000 \$	6,26 %	14 692 000 \$	798 000 \$
(0,50) %	5,72 %	14 616 000	722 000	6,51 %	14 420 000	526 000
(0,25) %	5,97 %	14 240 000	346 000	6,76 %	14 154 000	260 000
— %	6,22 %	13 894 000	—	7,01 %	13 894 000	—
0,25 %	6,47 %	13 576 000	(318 000)	7,26 %	13 640 000	(254 000)
0,50 %	6,72 %	13 281 000	(613 000)	7,51 %	13 392 000	(502 000)
0,75 %	6,97 %	13 008 000	(886 000)	7,76 %	13 150 000	(744 000)

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 30 septembre 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	3	50 % - 85 %	2	50 % - 85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	22		21	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		981 362 \$		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	Période de neuf mois close le 30 septembre 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		121 456	152 805
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(61 439)	(124 751)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		60 017	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	9	40 860	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	17	—	38 000
Règlement, désactualisation nette de la contrepartie éventuelle à payer		(22 238)	843
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		338 345	66 952
Total des activités sans effet sur la trésorerie		356 967	(37 325)
Solde à la clôture de la période		981 362 \$	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 30 septembre 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	9	50 %	12	50 %
Nombre total de biens immobiliers détenus en copropriété	48		52	

Note 7. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Note	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		86 603 \$	68 373 \$
Acquisitions		17 571	15 134
Entrées		4 197	540
Produits (pertes) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	21	(4 505)	2 556
Solde à la clôture de la période		103 866 \$	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 30 septembre 2022, le taux d'actualisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient respectivement à 6,90 % et à 6,32 %. Une hausse de 0,75 % du taux d'actualisation ou du taux de capitalisation final entraînerait respectivement une diminution de 5 516 \$ ou de 6 337 \$ de la valeur des actifs immobiliers financiers, alors qu'une diminution de 0,75 % du taux d'actualisation ou du taux de capitalisation final entraînerait respectivement une augmentation de 5 920 \$ ou de 8 083 \$ 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	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période		10 142 \$	— \$
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement		6 078	—
Intérêts inscrits à l'actif	23	300	—
Transfert depuis les immeubles de placement	4	—	10 142
Solde à la clôture de la période		16 520 \$	10 142 \$

Note 9. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		312 493 \$	89 944 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)		188 365	96 623
Prêts classés au coût amorti ⁱ⁾		588	—
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	30	97 628	168 334
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		599 074 \$	354 901 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		380 499 \$	109 526 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		218 575	245 375
		599 074 \$	354 901 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 401 000 \$ (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.

	30 septembre 2022		31 décembre 2021	
	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)
Prêts hypothécaires	4,88 %	1,2	7,11 %	1,7
Prêts	8,00 %	2,0	— %	—
Total	4,88 %	1,2	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). Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 97 628 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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	41 611 \$	384 835 \$	62 000 \$	4 275 \$	— \$	6 128 \$	498 849 \$
Prêts	—	—	588	—	—	—	588
Billets à recevoir de GWL	—	97 628	—	—	—	—	97 628
Total des remboursements de capital	41 611	482 463	62 588	4 275	—	6 128	597 065
Intérêts courus	2 009	—	—	—	—	—	2 009
Total des remboursements	43 620 \$	482 463 \$	62 588 \$	4 275 \$	— \$	6 128 \$	599 074 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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.

		30 septembre 2022			31 décembre 2021	
(en milliers de dollars)	Note	Prêts hypothécaires	Prêts	Billets à recevoir de GWL	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
Solde à l'ouverture de la période		186 567 \$	— \$	168 334 \$	354 901 \$	263 946 \$
Avances ⁱ⁾		161 605	871	97 628	260 104	233 460
Remboursements		(6 008)	(283)	—	(6 291)	(148 571)
Intérêts reçus		(7 447)	(1)	—	(7 448)	(7 912)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		148 150	587	97 628	246 365	76 977
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire		—	—	—	—	1 502
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	5	(40 860)	—	—	(40 860)	(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	13 846	1	—	13 847	11 224
Total des activités sans effet sur la trésorerie		166 141	1	(168 334)	(2 192)	13 978
Solde à la clôture de la période		500 858 \$	588 \$	97 628 \$	599 074 \$	354 901 \$

i) Les avances consenties au cours du trimestre comprennent les avances consenties à une entité avec laquelle la Fiducie a conclu un partenariat. Les fonds avancés ont servi à l'aménagement au sein d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

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.

En avril 2022, la Fiducie a consenti des avances de 96 552 \$ à un partenaire d'aménagement existant, dans lequel elle détient une participation majoritaire. Les fonds ont servi à effectuer l'acquisition stratégique d'un immeuble adjacent à un projet d'aménagement existant à Caledon, en Ontario.

En mai 2022, la Fiducie a exercé un droit de conversion en capitaux propres visant un prêt mezzanine de 38 794 \$. Le prêt mezzanine a été partiellement converti en une participation de 75 % dans un terrain destiné à des projets d'aménagement industriels futurs de 154 acres situé à East Gwillimbury, en Ontario.

En juin 2022, la Fiducie a consenti une avance de 3 364 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire stratégique. Le prêt est garanti par deux immeubles situés à Toronto, en Ontario.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

En septembre 2022, la Fiducie a consenti une avance de 9 850 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt est garanti par un immeuble situé à East Gwillimbury, en Ontario.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 498 000 \$ 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 d'Allied négociées en bourse (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. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 5 165 \$ et 10 330 \$ (néant et néant au 30 septembre 2021) relativement à son placement dans Allied. Les distributions sont comptabilisées à titre de revenu de placement.

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 variation d'un dollar du cours sous-jacent des parts d'Allied négociées en bourse entraînerait une variation de la juste valeur du placement en titres immobiliers et une variation correspondante du bénéfice net de 11 809 \$ (néant en 2021). Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé une perte de 68 847 \$ et de 227 562 \$ (néant et néant au 30 septembre 2021), respectivement, relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 30 septembre 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 323 098 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

(en milliers de dollars)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	— \$	— \$
Parts acquises	550 660	—
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(227 562)	—
Solde à la clôture de la période	323 098 \$	— \$

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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 3) afin de refléter la valeur réduite de l'immobilisation incorporelle résultant de la cession du bien détenu en copropriété.

Au 30 septembre 2022, la valeur comptable s'établissait à 21 619 \$ (28 000 \$ au 31 décembre 2021), déduction faite de l'amortissement cumulé de 2 750 \$ (2 000 \$ au 31 décembre 2021) et du montant décomptabilisé de 5 631 \$ susmentionné.

Note 12. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 14 233 \$ (17 066 \$ en 2021)		10 931 \$	12 815 \$
Produit des recouvrements à recevoir		23 723	14 476
Créance locative		23 151	22 351
Autres débiteurs		12 024	13 711
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	30	8 501	8 501
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	30	675	2 044
Trésorerie soumise à des restrictions		1 810	239
Impôts fonciers payés d'avance		32 946	4 465
Frais d'assurance payés d'avance		2 892	813
Autres actifs		15 145	18 335
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 694 \$ (1 290 \$ en 2021)		2 184	1 956
Actif d'impôt différé	16	2 673	2 673
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		9 163	8 630
Dérivés désignés à des fins de couverture	26	12 727	3 266
Créances et autres actifs		158 545 \$	114 275 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		51 794 \$	42 098 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		106 751	72 177
		158 545 \$	114 275 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 899 \$ de la part de Loblaw, de néant de la part de GWL et de 122 \$ 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 127 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 548 \$ à recevoir de GWL (2 044 \$ et néant au 31 décembre 2021) (note 30).

Montants à recevoir au titre des loyers

Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la Fiducie prend en compte l'historique de paiement et les attentes futures quant aux cas de défaut probables (c'est-à-dire les demandes d'allègement de loyer 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 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Débiteures non garanties de premier rang	5 308 060 \$	5 107 760 \$
Emprunts hypothécaires	947 053	1 109 344
Emprunts à la construction	32 508	12 906
Dette à long terme	6 287 621 \$	6 230 010 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	5 670 170 \$	5 711 500 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	617 451	518 510
	6 287 621 \$	6 230 010 \$

Débiteures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 30 septembre 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
R	24 juin 2022	24 juin 2032	6,00 %	500 000	—
10	4 juillet 2013	20 septembre 2022	3,84 %	—	300 000
D-C	4 mai 2018	18 janvier 2023	3,30 %	125 000	125 000
Total du solde de capital				5 325 000	5 125 000
Montant des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 17 405 \$ (16 575 \$ en 2021)				(131)	(961)
Frais de placement des titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 17 495 \$ (15 250 \$ en 2021)				(16 809)	(16 279)
Débiteures non garanties de premier rang				5 308 060 \$	5 107 760 \$

Au 30 septembre 2022, les débiteures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 3,79 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,4 ans (3,56 % et 5,4 ans, respectivement, au 31 décembre 2021). Les débiteures non garanties de premier rang des séries B à R 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Le 24 juin 2022, la Fiducie a émis, par voie de placement privé et pour un montant de 500 000 \$, des débentures non garanties de premier rang de série R portant intérêt à un taux de 6,003 % par année et venant à échéance le 24 juin 2032. La Fiducie a utilisé le produit net de l'émission pour effectuer des remboursements sur la dette existante, notamment, le 26 juin 2022, un remboursement anticipé des débentures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 3,84 % d'un montant en capital de 300 000 \$ de la Fiducie dont la date d'échéance initiale était le 20 septembre 2022. La Fiducie a également utilisé le produit de l'émission pour rembourser une tranche du montant prélevé sur sa facilité de crédit.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant du capital des emprunts hypothécaires	950 025 \$	1 112 310 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 5 982 \$ (5 968 \$ en 2021)	(1 314)	(1 300)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 488 \$ (307 \$ en 2021)	(1 658)	(1 666)
Emprunts hypothécaires	947 053 \$	1 109 344 \$

Au 30 septembre 2022, le taux effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 3,86 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,3 ans (3,75 % et 5,2 ans au 31 décembre 2021, respectivement).

Emprunts à la construction

Au 30 septembre 2022, un montant de 32 508 \$ 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 3,15 % et à 5,4 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 entre 2022 et 2031, s'élève à 334 741 \$, dont une tranche de 243 951 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 septembre 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
Débentures non garanties de premier rang	— \$	575 000 \$	750 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	3 100 000 \$	5 325 000 \$
Emprunts hypothécaires	6 366	78 443	205 033	153 493	64 547	442 143	950 025
Emprunts à la construction	4 638	—	9 557	—	—	18 313	32 508
Total	11 004 \$	653 443 \$	964 590 \$	703 493 \$	414 547 \$	3 560 456 \$	6 307 533 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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

	30 septembre 2022			31 décembre 2021	
(en milliers de dollars)	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Dette à long terme	Dette à long terme
Solde à l'ouverture de la période	5 107 760 \$	1 109 344 \$	12 906 \$	6 230 010 \$	6 485 521 \$
Émissions et avances	500 000	—	19 650	519 650	392 292
Remboursements	(300 000)	(147 480)	(48)	(447 528)	(648 907)
Frais de placement de titres d'emprunt	(2 775)	(173)	—	(2 948)	(2 700)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	197 225	(147 653)	19 602	69 174	(259 315)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(14 805)	—	(14 805)	—
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	830	(14)	—	816	687
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	2 245	181	—	2 426	3 117
Total des activités sans effet sur la trésorerie	3 075	(14 638)	—	(11 563)	3 804
Solde à la clôture de la période	5 308 060 \$	947 053 \$	32 508 \$	6 287 621 \$	6 230 010 \$

Note 14. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 1 500 000 \$	195 000 \$	— \$
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 10 118 \$ (8 758 \$ en 2021) ⁱ⁾	(2 977)	—
Facilité de crédit	192 023 \$	— \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	192 023 \$	— \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	—	—
	192 023 \$	— \$

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 1^{er} septembre 2027 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 3 600 \$, mais cette commission est réduite proportionnellement au montant prélevé sur la facilité. Au 30 septembre 2022, un montant de 195 000 \$ avait été prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

Le 30 juin 2022, la Fiducie a effectué un paiement visant le désendettement irrévocable de 180 000 \$ sur l'encours de la facilité de crédit. L'encours de la facilité de crédit au 30 juin 2022 incluait des acceptations bancaires d'un montant de 180 000 \$ arrivant à échéance le 4 juillet 2022. L'agent administratif de la facilité de crédit a distribué le paiement visant le désendettement aux prêteurs le 4 juillet 2022.

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 septembre 2022, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2022, la Fiducie a reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 24 juin 2026 au 1^{er} septembre 2027, toutes les autres modalités restant pour l'essentiel inchangées.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	30 septembre 2022	31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de la période	— \$	— \$
Prélèvements nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	195 000	—
Frais liés à la prorogation inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	(782)	(1 832)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	194 218	(1 832)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 360	1 614
Reclassement dans (depuis) les autres actifs	(3 555)	218
Total des activités sans effet sur la trésorerie	(2 195)	1 832
Solde à la clôture de la période	192 023 \$	— \$

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.

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Note	Au 30 septembre 2022		Au 31 décembre 2021	
		Parts	Montant	Parts	Montant
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		—	1 316	—	1 548
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	18	(222 147)	(3 449)	(189 887)	(2 559)
Parts à la clôture de la période		327 758 449	3 661 397 \$	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		—	(1 029 045)	—	862 815
Parts échangeables à la clôture de la période		395 786 525	4 982 952 \$	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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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, minimales.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,555 \$ par part (0,555 \$ au 30 septembre 2021), soit un montant total de 401 549 \$, y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts (401 284 \$ au 30 septembre 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.

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		Périodes de neuf mois	
	30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Recouvrement (charge) d'impôt exigible	4 \$	— \$	(2) \$	(7) \$
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	4 \$	— \$	(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 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Dettes fournisseurs		37 616 \$	40 283 \$
Charges à payer et provisions		113 510	106 744
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		39 020	38 643
Dépenses d'investissement à payer ⁱ⁾		73 092	67 967
Charges d'intérêts à payer		43 743	53 402
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱ⁾	30	123 759	193 927
Contrepartie éventuelle		16 604	38 843
Rémunération fondée sur des parts	18	11 594	14 285
Distributions à payer ⁱⁱⁱ⁾		20 344	20 344
Obligations locatives		2 107	1 920
Dépôts de locataires		20 660	21 960
Produits différés		17 469	20 162
Dérivés désignés à des fins de couverture	26	—	1 925
Fournisseurs et autres passifs		519 518 \$	620 405 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		21 012 \$	22 332 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		498 506	598 073
		519 518 \$	620 405 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 8 429 \$ (néant au 31 décembre 2021) (note 30).

ii) Comprend des allocations de construction à payer de 17 581 \$ à verser à Loblaw (néant au 31 décembre 2021) (note 30).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 122 035 \$ à payer à GWL (192 741 \$ au 31 décembre 2021), un montant de 1 270 \$ 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 454 \$ 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).

iv) 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 \$. 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. Un paiement de 23 100 \$ a été effectué à la réalisation de la première étape importante du projet d'aménagement. La valeur actualisée du montant estimatif qui reste à payer était de 16 604 \$ au 30 septembre 2022.

Note 18. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Trimestres		Périodes de neuf mois	
	30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Régime d'options d'achat de parts	95 \$	(99) \$	(43) \$	545 \$
Régimes de parts temporairement inaccessibles	643	848	2 053	3 741
Régime d'unités de rendement	207	256	953	706
Régime de parts différées des fiduciaires	44	399	235	1 494
Charge de rémunération fondée sur des parts	989 \$	1 404 \$	3 198 \$	6 486 \$
Comptabilisés comme suit :				
Charges générales et administratives	1 465 \$	1 563 \$	4 672 \$	4 240 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(476)	(159)	(1 474)	2 246
	989 \$	1 404 \$	3 198 \$	6 486 \$

Au 30 septembre 2022, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 11 594 \$ (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 en 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.

	Période de neuf mois close le 30 septembre 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	12,11 \$	435 456	12,84 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de la période	265 854	12,11 \$	292 592	13,13 \$

Régimes de parts temporairement inaccessibles

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Régime de parts temporairement inaccessibles

Les parts temporairement inaccessibles (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 30 septembre 2022, aucun droit sur les PTI en cours 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)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts temporairement inaccessibles en circulation à l'ouverture de la période	439 574	405 713
Attribution	94 355	119 134
Réinvestissement	12 568	22 014
Exercice	(238 366)	(104 563)
Annulation	(14 188)	(2 724)
Parts temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de la période	293 943	439 574

Régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts

Aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles 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 30 septembre 2022, des droits étaient acquis sur 1 160 518 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)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de la période	600 919	588 534
Attribution	230 682	189 887
Annulation	(579)	—
Acquisition de droits	(160 072)	(177 502)
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de la période	670 950	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 30 septembre 2022, aucun droit sur les UR n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2021).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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

(Nombre d'attributions)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de la période	197 609	135 695
Attribution	85 221	82 847
Réinvestissement	8 855	9 403
Exercice	(62 753)	(30 336)
Annulation	(1 805)	—
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	15 475	—
Unités de rendement en circulation à la clôture de la période	242 602	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)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de la période	389 462	368 290
Attribution	68 903	82 969
Réinvestissement	15 670	18 942
Exercice	—	(80 739)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de la période	474 035	389 462

Note 19. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2022	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2022
Loyers de base	130 700 \$	84 140 \$	214 840 \$	388 843 \$	257 471 \$	646 314 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	36 186	22 456	58 642	110 612	72 855	183 467
Recouvrement de charges d'exploitation	17 375	16 646	34 021	53 756	57 960	111 716
Paiements pour cession de bail et autres produits	—	1 579	1 579	20	8 695	8 715
Produits locatifs	184 261 \$	124 821 \$	309 082 \$	553 231 \$	396 981 \$	950 212 \$

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

(en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2021	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2021
Loyers de base	131 111 \$	89 691 \$	220 802 \$	394 860 \$	267 770 \$	662 630 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	35 096	23 393	58 489	111 209	76 368	187 577
Recouvrement de charges d'exploitation	14 066	20 755	34 821	44 208	63 672	107 880
Paiements pour cession de bail et autres produits	16	1 955	1 971	48	8 423	8 471
Produits locatifs	180 289 \$	135 794 \$	316 083 \$	550 325 \$	416 233 \$	966 558 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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		Périodes de neuf mois	
	30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Impôts fonciers et frais d'assurance	63 306 \$	62 219 \$	195 652 \$	199 949 \$
Charges d'exploitation recouvrables	21 775	25 488	78 655	79 807
Charges d'exploitation non recouvrables	838	717	2 466	4 859
Charges d'exploitation liées aux immeubles	85 919 \$	88 424 \$	276 773 \$	284 615 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des pertes de crédit attendues de 310 \$ et de 761 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 (423 \$ et 3 603 \$ en 2021), respectivement. 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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances ⁱ⁾	9	5 012 \$	2 730 \$	13 847 \$	8 007 \$
Produits d'intérêts gagnés sur les actifs immobiliers financiers		1 550	1 062	4 153	3 179
Produits (charges) d'intérêts attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	7	(2 031)	(125)	(4 505)	176
Autres produits d'intérêts		664	424	1 174	1 405
Produits d'intérêts		5 195 \$	4 091 \$	14 669 \$	12 767 \$

i) Les produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances comprennent l'accroissement des produits attribuable aux billets à ordre émis en faveur d'Allied d'un montant de 1 253 \$ et de 2 494 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022 (néant et néant en 2021).

Note 22. Produits de commissions

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Frais imputés à des parties liées	30	62 \$	62 \$	187 \$	252 \$
Frais imputés à des tiers		652	828	2 314	2 603
Produits de commissions		714 \$	890 \$	2 501 \$	2 855 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang		50 879 \$	46 142 \$	141 901 \$	140 295 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		9 210	11 305	29 804	35 195
Intérêt sur la facilité de crédit		2 595	1 252	5 714	3 040
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		87	36	126	112
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	13	339	222	816	445
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	13, 14	1 054	1 247	3 786	3 430
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	30	73 221	73 221	219 663	219 663
		137 385	133 425	401 810	402 180
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	4, 8	(811)	(562)	(2 200)	(1 975)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		136 574 \$	132 863 \$	399 610 \$	400 205 \$

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 3,69 % (3,67 % en 2021).

Note 24. Charges générales et administratives

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Salaires, avantages et charges liées au personnel ⁱ⁾		11 211 \$	11 144 \$	34 616 \$	32 639 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte		740	778	2 129	2 065
Honoraires		813	1 011	2 497	3 137
Coûts liés aux technologies de l'information		1 817	1 621	5 107	4 682
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée	30	976	748	2 926	2 346
Amortissement d'autres actifs		297	303	915	884
Frais de bureau		487	188	1 135	1 008
Autres		596	61	1 461	555
Total		16 937	15 854	50 786	47 316
Déduire : Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables		(5 577)	(5 818)	(17 441)	(18 198)
Charges générales et administratives		11 360 \$	10 036 \$	33 345 \$	29 118 \$

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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	18	476 \$	159 \$	1 474 \$	(2 246) \$
Autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net		476 \$	159 \$	1 474 \$	(2 246) \$

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.

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2022				Au 31 décembre 2021			
		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	— \$	— \$	188 365 \$	188 365 \$	— \$	— \$	96 623 \$	96 623 \$
Créance locative	12	—	—	23 151	23 151	—	—	22 351	22 351
Actifs immobiliers financiers	7	—	—	103 866	103 866	—	—	86 603	86 603
Placement dans des titres immobiliers	10	323 098	—	—	323 098	—	—	—	—
Dérivés désignés à des fins de couverture	12	—	12 727	—	12 727	—	3 266	—	3 266
Coût amorti									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – critère RPVI	9	—	—	401 000	401 000	—	—	257 800	257 800
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 c)	—	36 430	—	36 430	—	84 304	—	84 304
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net									
Parts échangeables	15	—	4 982 952	—	4 982 952	—	6 011 997	—	6 011 997
Rémunération fondée sur des parts	18	—	11 594	—	11 594	—	14 285	—	14 285
Dérivés désignés à des fins de couverture	17	—	—	—	—	—	1 925	—	1 925
Coût amorti									
Dette à long terme	13	—	—	5 903 013	5 903 013	—	—	6 526 570	6 526 570
Facilité de crédit	14	—	192 023	—	192 023	—	—	—	—

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

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir la fluctuation du taux d'intérêt associé à des emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, deux swaps de taux d'intérêt ont été réglés à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux variables sous-jacents. Au 30 septembre 2022, les taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 4,4 % (de 2,8 % à 4,4 % au 31 décembre 2021).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

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

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	12	Entre mai 2023 et juin 2030	159 291 \$	12 727 \$	3 266 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	17	Août 2022	—	—	1 925

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 11 386 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 2 971 \$ au 30 septembre 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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	4	(995) \$	(419) \$	(1 716) \$	(7 554) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	18	1 465	1 563	4 672	4 240
Reprise sur (correction de valeur pour) la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	9	—	(476)	—	(476)
Amortissement des immobilisations incorporelles	11	250	250	750	750
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	15	(577 848)	(15 831)	(1 029 045)	490 776
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(141 277)	(34 944)	80 255	(362 542)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	10	68 847	—	227 562	—
Autres (profits) pertes lié(e)s à la juste valeur, montant net	25	(476)	(159)	(1 474)	2 246
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(650 034) \$	(50 016) \$	(718 996) \$	127 440 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Variation nette des créances et autres actifs		13 096	2 767	(37 732)	(23 822)
Variation nette des fournisseurs et autres passifs		31 763	8 308	2 880	(10 921)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		44 859 \$	11 075 \$	(34 852) \$	(34 743) \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Trésorerie	36 430 \$	84 304 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36 430 \$	84 304 \$

Note 28. Informations sectorielles

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. 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 30 septembre 2021 ont été révisées pour refléter ce changement.

Le tableau qui suit présente les produits locatifs nets du trimestre clos le 30 septembre 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 30 septembre 2022
Produits locatifs	255 568 \$	51 419 \$	21 333 \$	(19 238) \$	309 082 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(70 499)	(13 277)	(8 464)	6 321	(85 919)
Produits locatifs nets	185 069	38 142	12 869	(12 917)	223 163

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 du trimestre clos le 30 septembre 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 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.

<i>(chiffres retraités)</i>					
(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 30 septembre 2021
Produits locatifs	247 614 \$	51 676 \$	31 995 \$	(15 202) \$	316 083 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(66 922)	(13 717)	(13 248)	5 463	(88 424)
Produits locatifs nets	180 692	37 959	18 747	(9 739)	227 659

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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⁾	Période de neuf mois close le 30 septembre 2022
Produits locatifs	774 192 \$	154 266 \$	76 385 \$	(54 631) \$	950 212 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(222 149)	(40 721)	(33 162)	19 259	(276 773)
Produits locatifs nets	552 043	113 545	43 223	(35 372)	673 439

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 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)	(chiffres retraités)				Période de neuf mois close le 30 septembre 2021
	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Consolidation et éliminations ¹⁾	
Produits locatifs	760 661 \$	153 232 \$	97 857 \$	(45 192) \$	966 558 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(221 582)	(39 620)	(40 227)	16 814	(284 615)
Produits locatifs nets	539 079	113 612	57 630	(28 378)	681 943

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 30 septembre 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 47 053 \$ (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. La Fiducie a des engagements visant des paiements futurs d'environ 334 000 \$, dont une tranche de 108 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 septembre 2022 (436 000 \$ et 26 000 \$ au 31 décembre 2021, respectivement).

d. Passifs éventuels

La Fiducie avait des dettes totalisant 246 407 \$ par l'entremise de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 septembre 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 30 septembre 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 30 septembre 2022, elle détenait 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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ et 219 663 \$ (73 221 \$ et 219 663 \$ au 30 septembre 2021).

Au 30 septembre 2022, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 122 035 \$ (192 741 \$ au 31 décembre 2021). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 97 628 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2023 (168 334 \$ 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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de quatre mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 97 628 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022. 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 et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 372 \$ et de 28 117 \$ sur les parts détenues par GWL (9 372 \$ et 28 117 \$ au 30 septembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 30 septembre 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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits locatifs	19	3 472 \$	4 212 \$	4 986 \$	10 618 \$
Charges liées à la convention de services	24	(976)	(748)	(2 926)	(2 346)
Distributions sur les parts échangeables	23	(73 221)	(73 221)	(219 663)	(219 663)

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	Au
		30 septembre 2022	31 décembre 2021
Billets à recevoir	9	97 628 \$	168 334 \$
Autres débiteurs	12	548	—
Parts échangeables	15	(4 982 952)	(6 011 997)
Charges à payer	17	(1 270)	(835)
Distributions à payer sur les parts échangeables	17	(122 035)	(192 741)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	17	(3 124)	(3 124)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(5 011 205) \$	(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. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique arrive à échéance le 5 juillet 2023. À l'échéance, l'accord d'alliance stratégique sera automatiquement renouvelé jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes : le 5 juillet 2033 ou la date à laquelle GWL ou ses sociétés affiliées ne détiennent plus 50 % ou plus de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

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

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

Contrats de location

Au cours du troisième trimestre, la Fiducie et Loblaw ont reconduit 42 des 44 baux compris dans le portefeuille du premier appel public à l'épargne venant à échéance en 2023.

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 17 210 \$, compte non tenu des coûts de transaction, et un bien destiné à l'aménagement pour un prix d'achat de 25 663 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Sorties

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a procédé à la sortie de un immeuble de commerce de détail assorti d'un bail conclu avec Loblaw, pour un prix de vente de 25 750 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 1 765 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 57,6 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022 (55,7 % au 30 septembre 2021) et pour 56,7 % de sa superficie locative brute au 30 septembre 2022 (55,2 % au 30 septembre 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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits locatifs	19	180 361 \$	175 669 \$	547 082 \$	538 503 \$
Produits de commissions	22	—	—	—	65

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		30 septembre 2022	31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers	12	899 \$	1 474 \$
Autres débiteurs	12	127	2 044
Charges à payer	17	(8 429)	(85)
Allocations de construction à payer	17	(17 581)	—
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	17	(454)	(266)
Soldes à recevoir de (à payer à) Loblaw		(25 438) \$	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

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 3 053 \$ et de 9 158 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 053 \$ et 9 158 \$ au 30 septembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 30 septembre 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 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		Périodes de neuf mois	
		30 septembre 2022	30 septembre 2021	30 septembre 2022	30 septembre 2021
Produits locatifs	19	428 \$	408 \$	1 163 \$	1 204 \$
Produits de commissions	22	62	62	187	187

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés

Les soldes à recevoir de Wittington et de filiales ou à payer à ces dernières se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers	12	122 \$	— \$
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		7 605 \$	7 483 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 30 septembre 2022, une tranche de 140 504 \$ des prêts hypothécaires inclus dans les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir se composait de prêts à des entités dans lesquelles la Fiducie détient une participation (9 378 \$ au 31 décembre 2021).

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 webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le 10 novembre 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 de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu. Les distributions déclarées sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois vers le 15^e jour du mois suivant.

Agent comptable des registres et agent des transferts

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

Graeme M. Eadie²

Administrateur de sociétés

R. Michael Latimer²

Administrateur de sociétés

Cornell Wright

Président, Wittington Investments, Limited

Christie J. B. Clark¹

Administratrice de sociétés

Diane A. Kazarian¹

Administratrice de sociétés

Nancy H. O. Lockhart²

Administratrice de sociétés

L. Jay Cross¹

Président, The Howard Hughes
Corporation

Karen A. Kinsley¹

Administratrice de sociétés

Dale R. Ponder¹

Administrateur de sociétés

¹ Comité d'audit.

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



Une valeur durable pour les futures générations

Propriétés**DeChoix**

Siège social

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