

Créer une valeur durable

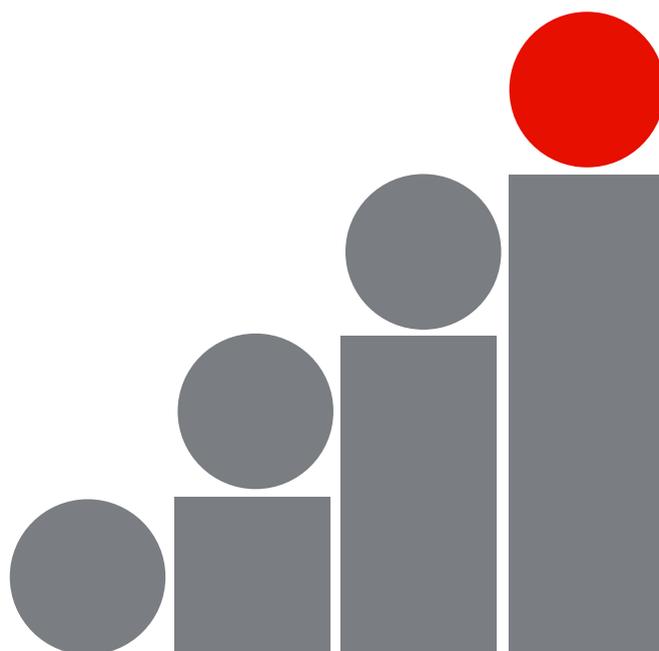


Immeuble West Block
Toronto, ON

Créer une valeur durable

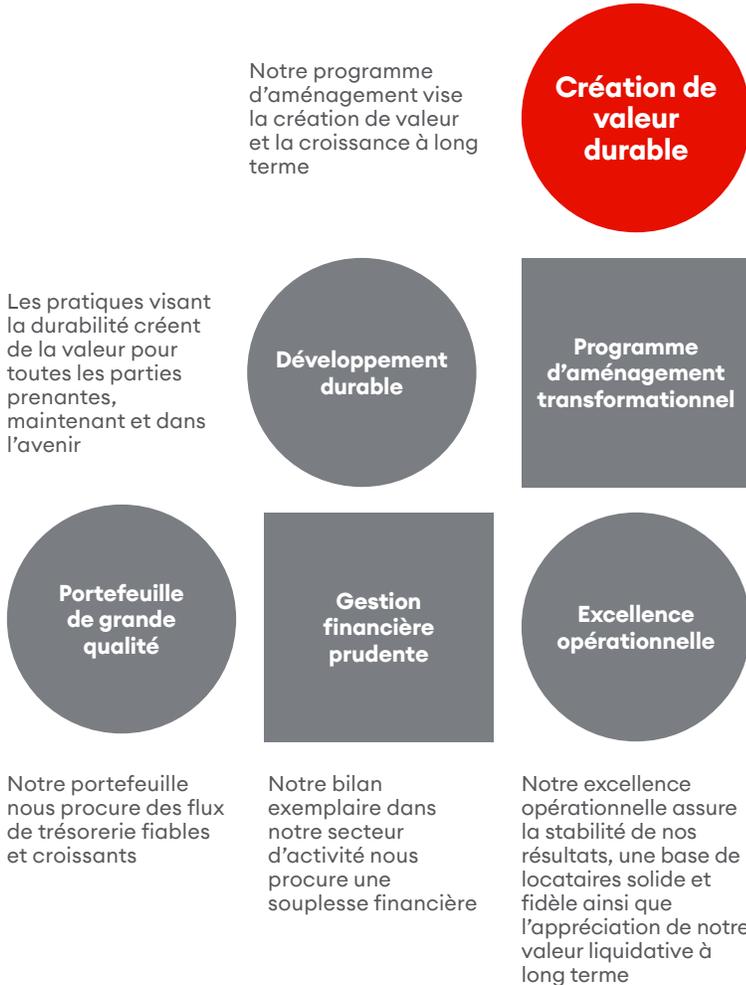
Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier chef de file qui crée une valeur durable en détenant, en exploitant et en développant des propriétés résidentielles et commerciales de grande qualité. Nous croyons que la création d'espaces qui améliorent la façon de vivre, de travailler et 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.



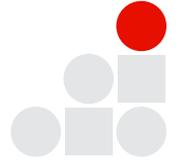
Stabilité et croissance

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 liquidative, 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 contre les 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 œuvre des pratiques de gouvernance rigoureuses visant le maintien de normes de surveillance élevées, de la responsabilisation, de l'éthique et de la conformité.

Message du président et chef de la direction



Une année d'avancées

Chers porteurs de parts,

L'année 2022 aura encore été une année d'essor pour notre entreprise. Notre programme stratégique a considérablement progressé, notre portefeuille a démontré une fois de plus sa stabilité et notre bilan reste vigoureux. Tout cela, nous le devons au talent et au travail acharné de notre personnel.

Amélioration de notre portefeuille

Au cours de l'exercice, nous avons réalisé par l'intermédiaire de notre programme de recyclage du capital des transactions immobilières totalisant plus de 1,2 milliard de dollars, ce qui démontre notre capacité à poursuivre l'amélioration de la qualité globale de notre portefeuille et à faire croître en définitive notre valeur liquidative à long terme. Ces transactions comprenaient la cession d'immeubles de bureaux de plus de 800 millions de dollars.

L'an passé, nous avons pris la décision stratégique de nous défaire de nos immeubles de bureaux afin de consacrer notre temps et nos 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. Cette décision s'est concrétisée par la vente de six immeubles de bureaux de grande qualité à Allied Properties REIT au premier trimestre de 2022, pour la somme d'environ 730

millions de dollars. À ce jour, nous avons cédé, ou nous sommes contractuellement engagés à céder, 9 de nos 11 immeubles de bureaux non essentiels. Nous continuons de surveiller de près le marché et nous vendrons lorsque le moment et le prix seront propices.

Notre portefeuille se compose aujourd'hui de trois catégories d'actifs stratégiques, chacune prête à soutenir la création de valeur à long terme grâce à ses propres qualités fondamentales exceptionnelles, catégories pour lesquelles nous avons atteint l'envergure souhaitée ou sommes en mesure de l'atteindre.

Positionnement stratégique dans trois catégories d'actifs

Notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels, et d'immeubles à usage mixte et résidentiels affiche un taux d'occupation appréciable d'environ 97,8 %. De plus, nous pouvons compter sur des locataires stables de grande qualité partout au Canada et sur notre cadre opérationnel remarquable.

Notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail est l'un des plus performants du secteur canadien des FPI. Nos locataires sont principalement des magasins d'alimentation, des pharmacies et d'autres détaillants de biens de première nécessité qui continuent d'assurer la croissance stable de nos flux de trésorerie. En 2022, l'augmentation des dépenses de consommation et

les ouvertures de nouveaux magasins par les détaillants ainsi mis en confiance ont favorisé l'activité de location et la rétention des locataires.

C'est notre portefeuille d'immeubles industriels qui s'est montré le plus performant en 2022. Il nous permet d'offrir des installations logistiques de nouvelle génération bien connectées, situées dans des marchés où une main-d'œuvre vigoureuse et souple peut répondre aux divers besoins des locataires.

Enfin, notre portefeuille d'immeubles à usage mixte et d'immeubles résidentiels axés sur le transport en commun comprend 10 actifs très performants dont le taux d'occupation est d'environ 95 %.

Progression de notre programme d'aménagement et expansion de notre plateforme d'immeubles industriels

Notre programme d'aménagement transformationnel de plus de 18 millions de pieds carrés nous fournit d'excellentes occasions d'ajouter des biens immobiliers de grande qualité à notre portefeuille, et ce, à un coût raisonnable. En 2022, nous avons achevé et transféré vers notre portefeuille d'immeubles à revenu des biens en voie d'aménagement d'une valeur de 71 millions de dollars, et nous avons franchi plusieurs étapes importantes en matière de zonage relativement à nos futurs sites d'aménagement d'immeubles industriels et d'immeubles à usage mixte et résidentiels.

En ce qui concerne les futurs immeubles industriels, nous avons obtenu en 2022 le changement de zonage de deux sites totalisant plus de 6,0 millions de pieds carrés dans la région du Grand Toronto, ce qui porte nos possibilités d'aménagement industriel à environ 7,0 millions de pieds carrés. Nos trois projets d'aménagement industriel en cours situés dans la région du Grand Toronto, à Vancouver et à Edmonton devraient se traduire par 1,4 million de pieds carrés d'installations logistiques de nouvelle génération prêtes à la location d'ici la fin de 2023. Notre équipe de l'aménagement travaille activement à la planification de la transformation en espaces industriels des 5,6 millions de pieds carrés restants sur nos deux sites de la région du Grand Toronto.

Pour ce qui est de notre programme d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels, nous avons continué en 2022 à faire progresser deux projets qui élargiront notre présence sur le marché de la location résidentielle, à Brampton et à Ottawa, en Ontario. Ces deux projets devraient être terminés au deuxième semestre de 2023. En plus de nos projets d'aménagement en cours, nous avons aussi un ambitieux programme d'aménagement d'immeubles à usage mixte plus complexes comprenant 12 projets totalisant plus de 10,4 millions de pieds carrés actuellement parvenus à différents stades du processus de changement de zonage et de planification.

Maintien de notre bilan parmi les meilleurs du secteur

Les projets de construction ne sont pas tout ce qui compte. Nous avons aussi pris des mesures pour faire en sorte de protéger notre bilan, qui est parmi les meilleurs du secteur, contre la hausse de l'inflation et des taux d'intérêt. À la fin de 2022, nous avons accès à environ 1,2 milliard de dollars aux termes de notre facilité de crédit, dispositions de 88 millions de dollars en trésorerie à notre bilan et détenons 12,3 milliards de dollars d'actifs non grevés.

Notre approche méthodique et prudente de la gestion financière continue de bien nous positionner pour faire face à la volatilité générale des marchés, et nous pouvons ainsi traverser les périodes difficiles sans perturber nos activités ni les distributions mensuelles aux porteurs de parts.

Actions pour un avenir plus durable

Plus encore que notre performance opérationnelle et financière, nous avons pour objectif le développement durable. En tant qu'entreprise immobilière parmi les plus importantes au Canada, nous sommes conscients de l'impact de nos activités sur l'environnement et les collectivités où nous sommes présents. Nous continuons de montrer la voie en matière de développement durable et avons fait des progrès significatifs à l'égard de nos deux objectifs : lutter contre les changements climatiques et promouvoir l'équité sociale. En 2022, nous sommes devenus l'une des premières entités au Canada à voir ses objectifs de carboneutralité validés par l'initiative Science Based Targets (« SBTi »). Nous avons aussi publié notre premier rapport sur la carboneutralité, qui expose notre stratégie pour

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

réduire à zéro nos émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici 2050. Nous avons également obtenu notre classement dans le palmarès 2022 Women Lead Here, qui souligne que les femmes sont bien représentées dans notre équipe de direction, et nous avons été nommés parmi les meilleurs employeurs du Grand Toronto (palmarès 2023) en raison de nos programmes axés sur le personnel. Nous avons fait don de plus de 620 000 \$ à des organismes de bienfaisance locaux du Canada et mis sur pied une équipe de changement social pour soutenir l'éclosion de nouvelles initiatives de participation à l'essor communautaire. Nous sommes impatients de publier d'autres détails sur nos avancées dans notre rapport ESG 2022 à paraître bientôt.

Une année pleine de vigueur, un avenir sous le signe de la croissance

Nos résultats d'exploitation et financiers pour l'exercice ont été solides et reflètent la stabilité de notre portefeuille d'immeubles à revenu, la capacité de notre programme d'aménagement transformationnel à dégager de la valeur et notre engagement indéfectible à l'égard de l'excellence opérationnelle. Nous continuons de démontrer que notre stratégie et notre modèle d'affaires sont à même de préserver le capital, de générer des flux de trésorerie stables et croissants et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps pour vous, nos porteurs de parts.

Je suis fier de ce que nous avons accompli au cours de la dernière année. Rien de tout cela n'aurait été possible sans le dévouement, l'esprit de collaboration et les talents divers dont nos employés font preuve jour après jour. Notre équipe est formée de personnes disciplinées qui ont démontré leur savoir-faire. Nous sommes déterminés à renforcer nos relations avec nos locataires, nos partenaires commerciaux et les uns avec les autres pour approfondir notre expertise et dégager d'excellents résultats. Nos valeurs communes – Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence – nous donnent les moyens de faire les bons choix pour notre entreprise, nos porteurs de parts et nos collectivités.

Au nom de toute l'équipe de Propriétés de Choix, nous vous remercions de continuer à nous accorder votre soutien et votre confiance. Nous nous réjouissons à l'idée de poursuivre sur notre lancée en 2023.



Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

Rapport de gestion

3045, chemin Mavis
Mississauga (Ontario)



« Nous continuons d’enrichir la qualité de notre portefeuille et d’assurer notre croissance au moyen de nos projets d’aménagement. En 2022, nos transactions immobilières ont totalisé plus de 1,2 milliard de dollars et notre programme d’aménagement d’immeubles industriels et d’immeubles à usage mixte et résidentiels a considérablement progressé. »

Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

1) Se reporter à la rubrique 15, « 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 9 du présent rapport.

Table des matières

Profil d'entreprise

Créer une valeur durable	2
Stabilité et croissance	3
Message du président et chef de la direction	4

Rapport de gestion

Notes aux lecteurs	9
Portefeuille de grande qualité	11
Excellence opérationnelle	17
Programme d'aménagement transformationnel	19
Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance	23
Gestion financière prudente	26

Revue financière

Indicateurs de performance clés et principales informations financières	35
Bilan	36
Immeubles de placement	38
Situation de trésorerie et sources de financement	56
Résultats d'exploitation	65
Activités de location	69
Résultats d'exploitation – informations sectorielles	74
Résultats d'exploitation trimestriels	83
Transactions avec des parties liées	84
Jugements et estimations comptables critiques	86
Contrôle interne à l'égard de l'information financière	87
Risques d'entreprise et gestion des risques	88
Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)	97
Perspectives	99
Mesures financières non conformes aux PCGR	100



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 audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les notes y afférentes (les « états financiers de 2022 »). 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 annuels 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 fiduciaires de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le rapport annuel, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les 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 13, « Facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») » et la rubrique 14, « 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 la performance financière sont fondées sur certaines hypothèses, dont des hypothèses ayant trait au potentiel, aux perspectives et aux occasions de croissance future de la Fiducie, aux tendances du secteur, au niveau d'endettement futur, aux lois fiscales, à la conjoncture économique et à la concurrence.

Les estimations, opinions et hypothèses de la direction sont, de par leur nature, assujetties à des

incertitudes et à des éventualités importantes d'ordre commercial, économique, concurrentiel ou autre en ce qui a trait aux événements futurs, y compris la pandémie de COVID 19, 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 12, « 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 2022. 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'obtenir les avantages prévus associés à ses priorités stratégiques et à ses principales initiatives, notamment l'incapacité d'aménager des actifs de grande qualité et de gérer efficacement ses projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation, de même que les calendriers et les coûts relatifs à ces initiatives;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix de s'adapter aux risques sociaux et environnementaux, y compris la non-réalisation des initiatives de la Fiducie en matière d'environnement et d'égalité sociale, de même que, dans le contexte de la communication des informations de la Fiducie sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »), d'autres facteurs tels que la disponibilité, l'accessibilité et le maintien de données exhaustives et de grande qualité et l'instauration de lois, de politiques et de règlements nationaux et internationaux;
- l'incapacité de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix à prendre en charge les exigences d'affaires de la FPI, l'incapacité pour Propriétés de Choix de déceler les perturbations du secteur et d'y faire face ou l'occurrence de toute atteinte à la sécurité interne et externe, de toute attaque par déni de service, de tout virus, de tout vers informatique ou de toute autre faille de cybersécurité ou atteinte à la sécurité des données connue ou inconnue;
- 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'acquiescer et de céder des biens conformément à ses stratégies à court et à long terme.

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

les énoncés prospectifs.

Les résultats financiers de Propriétés de Choix ont subi l'incidence des ajustements de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B de Choice Properties Limited Partnership (les « parts échangeables »), de la rémunération fondée sur des parts, des parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts 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 2022. 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 « CHP.UN ».

George Weston Limited (« GWL ») est le porteur de parts détenant le contrôle de la Fiducie et l'actionnaire détenant le contrôle de Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), principal locataire de la Fiducie. Au 31 décembre 2022, GWL détenait une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »), actionnaire détenant le contrôle de GWL.

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

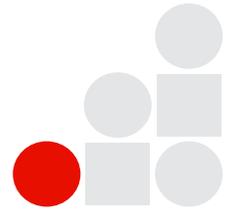
L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 15 février 2023, à moins d'indication contraire.

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 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.

702
propriétés

63,9 M
de pieds carrés
de SLB

Composition du portefeuille, par catégorie d'actifsⁱ⁾

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⁾ pour le trimestre clos le 31 décembre 2022

Portefeuille d'immeubles de commerce de détail résilient



1460 East Hastings Street
Vancouver (Colombie-Britannique)

La fiabilité des flux de trésorerie repose 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 épiceriers, 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 Pharmaprix/Shoppers Drug Mart et des autres membres du groupe de sociétés Loblaw.

Catégorie d'immeubles de commerce de détail	% des produits des immeubles de commerce de détail	Locataires
Épiceries et pharmacies	67 %	Loblaws, SHOPPERS DRUG MART, Sobeys, Walmart, Rexall, GIANT TIGER
Services essentiels	14 %	LCBO, TD, DOLLARAMA, petvalu, CANADIAN TIRE, rbi restaurant brands internationale, Starbucks
Détaillants spécialisés et détaillants à bas prix	6 %	TJX THE TIX COMPANIES INC., staples, Indigo, BEST BUY, Michaels Made by you, SPORT CHEK
Mise en forme et services aux particuliers	5 %	GoodLife FITNESS, LAIFITNESS, Orangetheory FITNESS, H&R BLOCK, Great Clips IT'S GONNA BE GREAT, KUMON
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	3 %	LOWE'S, Leons, SleepCountry, THE HOME DEPOT, STRUCTUBE
Restaurants plein service	3 %	RECIPE, Boston Pizza, MTY FOOD GROUP
Autres	2 %	
Total	100 %	

Calculé en pourcentage des produits locatifs bruts tirés des immeubles de commerce de détail au 31 décembre 2022.

574
immeubles à
revenu

Immeubles à
revenu de
10,7 G\$

44,2 M
de pieds carrés
de SLB

81 %
de détaillants
de biens de
première
nécessité

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

Constituer une masse critique dans des marchés de distribution cibles

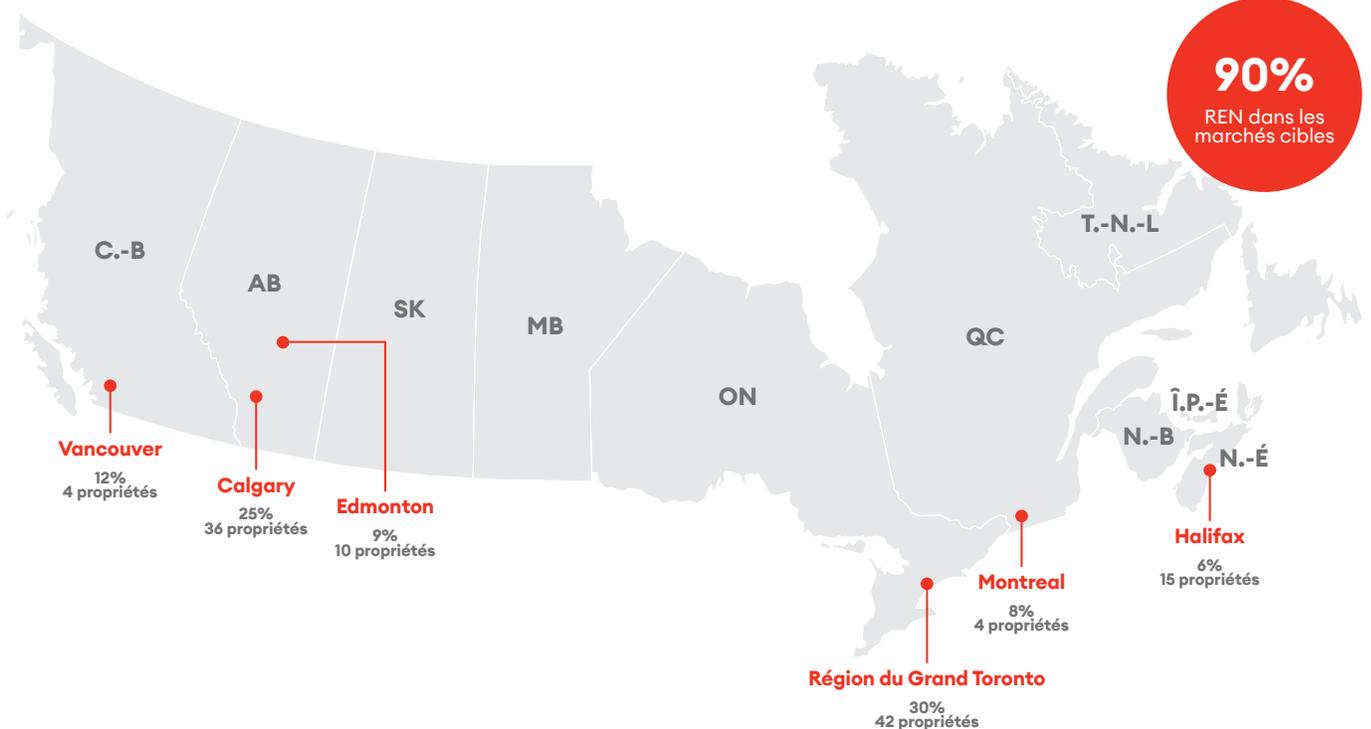
116

immeubles à revenu

17,4 M\$

de pieds carrés de SLB

Immeubles à revenu de **3,5 G\$**



Calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ pour le trimestre clos le 31 décembre 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.

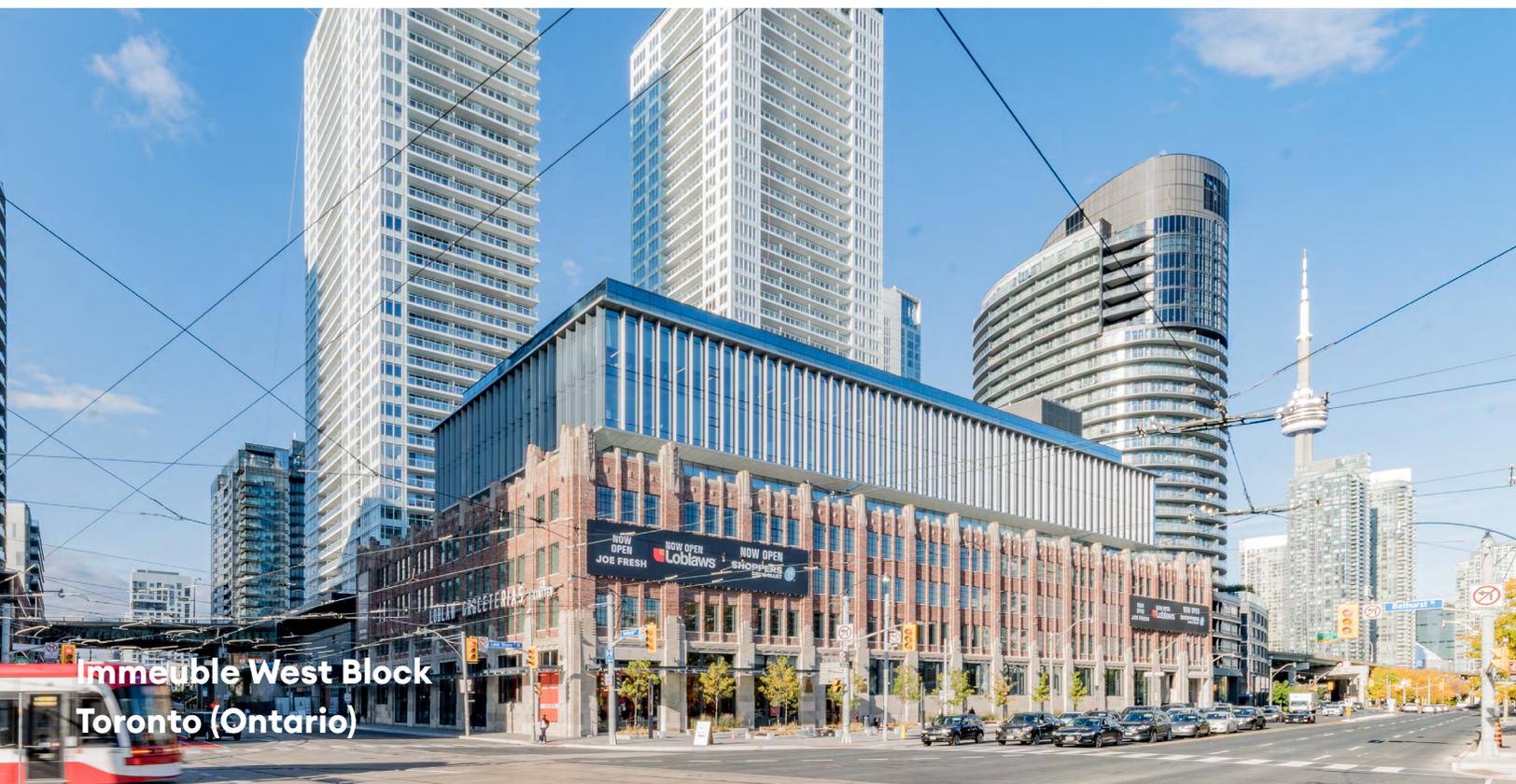
Le volet « immeubles à usage mixte » de notre portefeuille comprend également des immeubles de bureaux qui sont loués principalement à des entités du groupe Weston.

12
immeubles
à revenu

2,3 M
de pieds carrés
de SLBⁱ⁾

646
unités
résidentielles

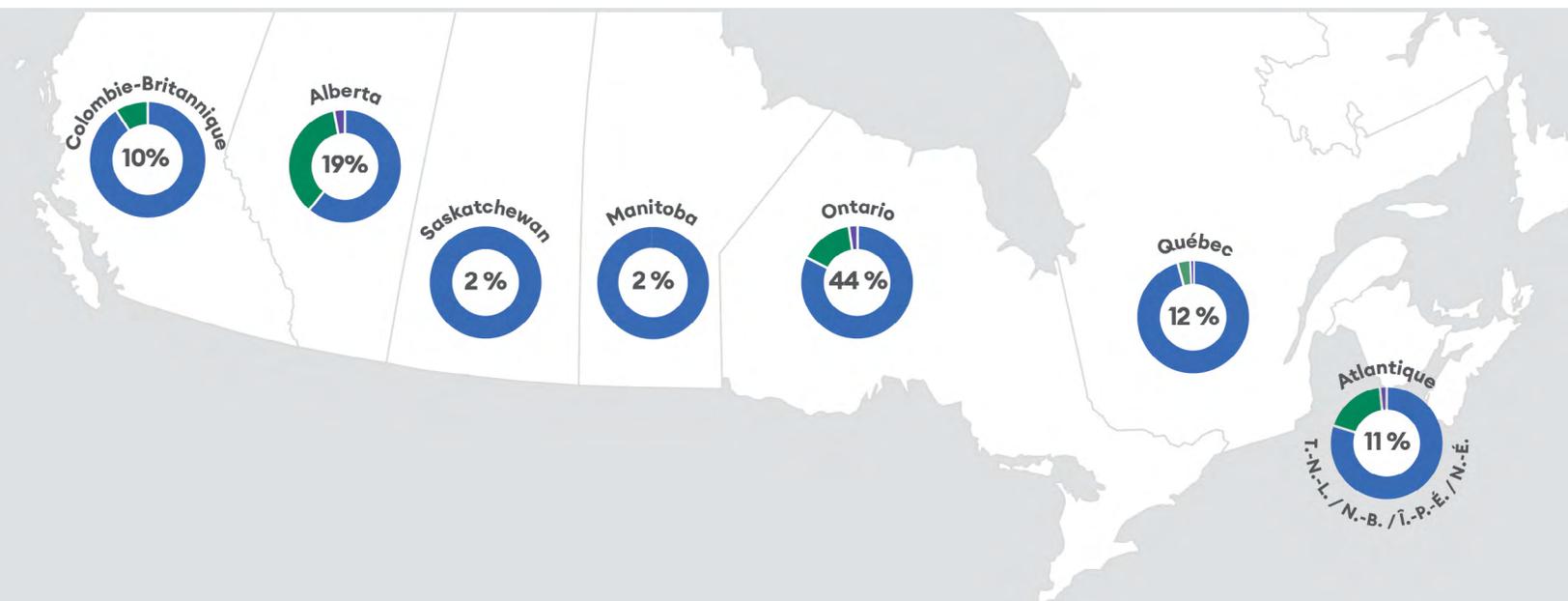
Immeubles à
revenu de
0,9 G\$



i) La superficie indiquée inclut 0,5 million de pieds carrés associés aux 646 immeubles résidentiels de Propriété de Choix.

Composition du portefeuille par catégorie d'actifs

Résultat d'exploitation net selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱ⁾, présenté en pourcentage ci dessous



● 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	293	Total	108	Total	101
Commerce de détail	40	Commerce de détail	76	Commerce de détail	16	Commerce de détail	14	Commerce de détail	242	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	1



574
immeubles de commerce de détail



116
immeubles industriels



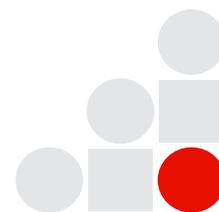
12
immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

i) Pour le trimestre clos le 31 décembre 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 où nous exerçons nos activités. 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 liquidative à long terme.



Pioneer Park
Kitchener (Ontario)

Excellence reconnue en gestion

Nous accordons la plus haute importance à la santé et à la sécurité de nos collègues, de nos locataires, de nos visiteurs et des autres parties prenantes en recourant à des pratiques exemplaires fondées sur des données probantes et reconnues par le Fitwel Viral Response Module. En outre, nous appliquons des normes de construction écologique comme LEED et BOMA BEST pour mettre en valeur nos pratiques opérationnelles exemplaires.

		Taux d'occupation	Pieds carrés de SLB	Valeur ⁱ⁾
	Immeubles de commerce de détail	97,8 %	44,2 M	10,7 \$G
	Immeubles industriels	98,9 %	17,4 M	3,5 G
	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱ⁾	87,7 %	2,3 M	0,9 G
	Biens en voie d'aménagement	--	--	1,1 G
	Total	97,8 %	63,9 M	16,2 \$G

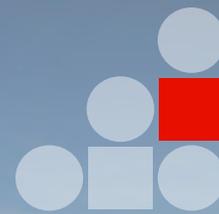
i) Aux fins de la présentation de l'information, les immeubles de bureaux sont compris dans la catégorie « immeubles à usage mixte, résidentiels et autres »; le taux d'occupation ne tient pas compte des immeubles résidentiels.



22

The Weston Centre
Toronto (Ontario)

Programme d'aménagement transformationnel



Centre industriel de
Propriétés de Choix

Surrey (Colombie-
Britannique)

Rendu d'architecture



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 revenu 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.

Tirer parti de la technologie verte

Nous nous efforçons de réduire notre empreinte écologique en intégrant des technologies durables à nos nouveaux projets d'aménagement. D'un océan à l'autre, nous explorons les possibilités d'alimenter nos propriétés à l'énergie renouvelable – comme l'énergie géothermique dans la région du Grand Toronto ou l'énergie solaire en Alberta et dans plusieurs autres provinces.

Aménagement ciblé

Favoriser ensemble l'accessibilité

Propriétés de Choix est l'un des fiers membres fondateurs de l'AAC (Accelerating Accessibility Coalition). L'AAC contribuera à défendre les intérêts des Canadiens en situation de handicap en mettant l'accessibilité au cœur de la conception immobilière. L'AAC compte notamment parmi ses membres des organismes qui œuvrent sur ce terrain, tels qu'AccessNow, la Fondation Rick Hansen, la fondation StopGap et bien d'autres. Nous honorons notre engagement à l'égard de cette cause, comme en témoigne la certification Or en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen décernée à notre projet de Mount Pleasant Village avant sa construction.



Mount Pleasant Village
Brampton (Ontario)

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.

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 de 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.

Intensification

Offrir une croissance stable

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

Projets résidentiels

Diversifier notre portefeuille

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

Aller de l'avant

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

18
projets en cours
d'aménagement

Investissement
total de

388 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.



Centre industriel de Propriétés de Choix à Eastway

Région du Grand
Toronto (Ontario)

Installation industrielle
automatisée à
températures multiples



Complexe industriel de Propriétés de Choix

Surrey
(Colombie-Britannique)

Installation logistique de
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

10,4 M
de pieds carrés de densité potentielleⁱ⁾

12 000
unités résidentielles potentiellesⁱ⁾



Golden Mile
Toronto (Ontario)

Demande de changement de zonage approuvée (rubrique 3.6)



25 Photography Drive
Toronto (Ontario)

Projets industriels

364
acres nettes destinées à l'aménagementⁱ⁾

5,6 M
de pieds carrés potentielsⁱ⁾



Parc d'affaires Caledon de Propriétés de choix
Caledon (Ontario)

Demande de changement de zonage approuvée (rubrique 3.6)

ⁱ⁾ Selon la quote-part de la Fiducie.

Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance



« Bâtir un avenir durable et équitable fait partie intégrante de notre capacité d'offrir des espaces qui améliorent la façon de vivre, de travailler et de créer des liens de nos locataires et de la valeur à long terme qui s'en dégage. »

Ana Radic
Chef de l'exploitation

PropriétésDeChoix

Nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») sont calquées sur notre engagement à 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 dernier rapport ESG à <https://www.choicereit.ca/fr/sustainability-fr/>.

Faits saillants de 2022

Carboneutralité

L'une des premières entités dont les objectifs de carboneutralité ont été validés par l'initiative Science Based Targets (« SBTi »)

Bâtiments écologiques

Superficie de plus de 40 millions de pieds carrés certifiée LEED ou BOMA BEST, dont plus de 160 immeubles certifiés en 2022

Action pour le climat

Publication d'un premier rapport sur la carboneutralité exposant les mesures nécessaires à l'atteinte des cibles en matière de réduction des émissions

Culture

L'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto (palmarès 2023) en raison des programmes axés sur le personnel, notamment le travail hybride

Soutenir par Choix

Plus de 620 000 \$ amassés et 1,240 heures de bénévolat du personnel à l'intention des organismes de bienfaisance canadiens appuyant les jeunes de collectivités défavorisées en quête d'autonomie

Diversité

Classement dans le palmarès 2022 Women Lead Here, qui souligne que les femmes sont bien représentées dans notre équipe de direction

Récompenses

Obtention de la cote supérieure en matière de questions ESG décernée par ISS et relèvement de la cote du GRESB, maintenant établie à 4 étoiles (82 points sur une échelle de 100)

Fournisseurs

Publication de notre Code de conduite des fournisseurs, en vigueur pour les nouveaux contrats de grande envergure

Cybersécurité

Indice de maturité en matière de cybersécurité dépassant de plus de 20 % la norme du secteur



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 contre les changements climatiques et la promotion de l'égalité sociale.

Lutte contre les 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 mise sur les progrès réalisés par Propriétés de Choix au cours des dernières années, depuis la publication de ses premières cibles de réduction d'émissions de carbone, en 2019.

Propriétés de Choix continue de prendre des mesures concrètes pour réduire au minimum son empreinte écologique en améliorant l'efficacité 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 ses collectivités se traduit notamment par son programme Soutenir par Choix. Grâce à ce programme, nos activités ont offert depuis 2019 plus de 1,62 million de dollars et 5 040 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

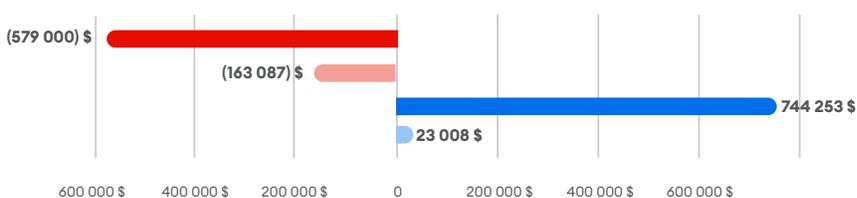
L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements significatifs qui influent sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

➤ Bénéfice net

● Q4 2022 ● Q4 2021 ● YTD Q4 2022 ● YTD Q4 2021

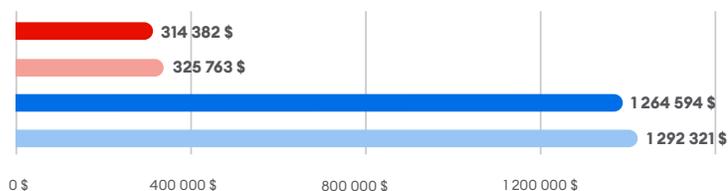
La diminution trimestrielle par rapport à il y a un an est principalement imputable à une variation défavorable de 486,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la hausse du prix des parts de la Fiducie, conjuguée à un ajustement défavorable de 20,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied ») par suite des fluctuations du prix des parts d'Allied. La hausse a été contrebalancée en partie par un ajustement favorable de 97,1 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement.

L'augmentation pour l'exercice par rapport à l'exercice précédent découle principalement de l'ajustement favorable de 1 033,0 millions de dollars de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de l'évolution du prix des parts de la Fiducie et de la hausse de 286,9 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. Cette hausse a été partiellement contrebalancée par une variation défavorable de 345,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et un ajustement défavorable de 248,3 millions de dollars de la juste valeur des placements de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied.



➤ Produits locatifs (PCGR)

La diminution trimestrielle et annuelle est surtout attribuable au manque à gagner sur les produits découlant de la transaction d'Allied. La réduction a été contrebalancée 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.



➤ FPAE par part après dilution¹⁾

Au quatrième trimestre, les fonds provenant des activités d'exploitation ont légèrement reculé par rapport à ceux du quatrième trimestre de 2021. L'augmentation du REN des actifs comparables a été largement compensée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives 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. De plus, un profit non récurrent comptabilisé au trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison d'une reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire spécifique a contribué au recul des FPAE.



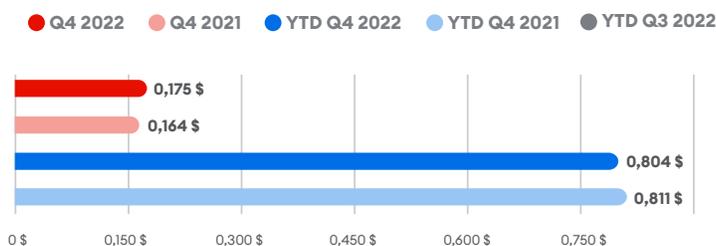
L'augmentation pour l'exercice des fonds provenant des activités d'exploitation s'explique essentiellement par l'augmentation du REN des actifs comparables, en partie contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives et l'incidence de la transaction d'Allied.

* Aux 31 décembre 2022 et 2021 et pour les trimestres et les exercices clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire).

➤ Montant ajusté des FPAE par part après dilution¹⁾

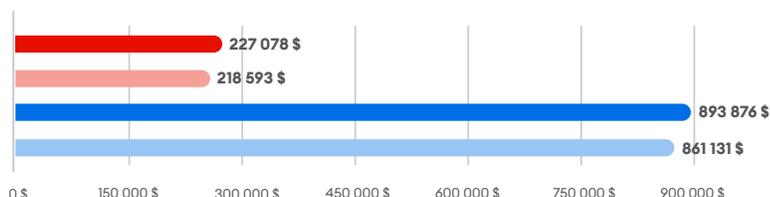
La hausse trimestrielle s'explique essentiellement par une plus grande proportion des dépenses annuelles effectuées avant le quatrième trimestre de 2022, comparativement à 2021.

Quant à la baisse annuelle, elle est principalement imputable à un accroissement des dépenses d'investissement, facteur en partie compensé par l'augmentation des FPAE et la diminution de l'ajustement des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire. Le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'est établi à 92,0 %, ce qui concorde avec celui de l'exercice précédent.



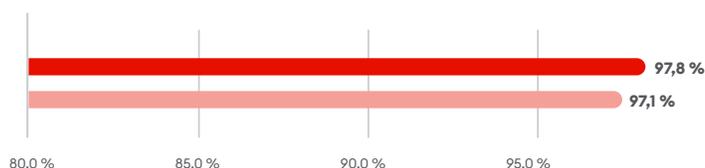
➤ REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾

L'augmentation de 3,9 % et de 3,8 %, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 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 du produit des recouvrements et au recul de la charge au titre des créances douteuses.



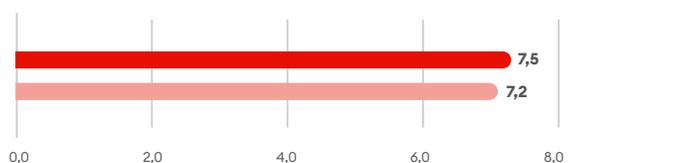
➤ Taux d'occupation à la clôture de la période

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 industriels. En outre, les transferts depuis les projets d'aménagement et les transactions relatives à ceux-ci ont contribué à l'augmentation nette des taux d'occupation.



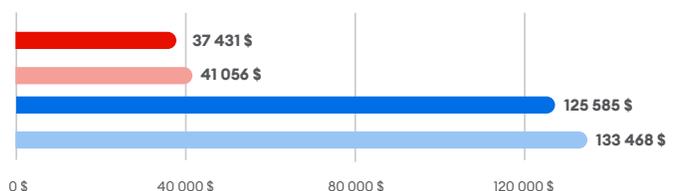
➤ Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾

Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ a augmenté par rapport à l'exercice précédent principalement en raison de l'augmentation de la dette par suite des prélèvements effectués sur les emprunts à la construction et la facilité de crédit qui ont servi à financer les projets d'aménagement et les acquisitions, ainsi que de l'effet de la transaction d'Allied.



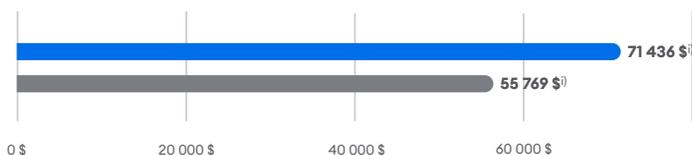
➤ Dépenses d'aménagement (selon une base proportionnelle)¹⁾

Les activités d'aménagement reflètent les dépenses consacrées aux projets d'aménagement en cours pendant les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021. Les dépenses d'aménagement peuvent varier en fonction du stade d'avancement des projets en cours.



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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 68 000 pieds carrés et de nouvel espace industriel d'environ 107 000 pieds carrés.



¹⁾ 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 en raison 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 quatrième trimestre

Trimestre clos le 31 décembre 2022

Activités d'exploitation

- Une perte nette de 579,0 millions de dollars a été inscrite pour le trimestre, contre 163,1 millions de dollars un an plus tôt. Cette diminution découle essentiellement d'une variation défavorable de 486,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie¹⁾ en raison de la hausse du prix des parts de la Fiducie, ainsi que d'un ajustement défavorable de 20,8 millions de dollars de la juste valeur du placement de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied. La diminution a été compensée en partie par une variation favorable de 97,1 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.
- Les FPAE par part après dilution¹⁾ présentés pour le trimestre se sont établis à 0,241 \$, comparativement à 0,242 \$ à l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilution¹⁾ pour le trimestre s'est établi à 0,175 \$, contre 0,164 \$ à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique essentiellement par une plus grande proportion des dépenses d'investissement annuelles effectuées avant le quatrième trimestre de 2022.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, a augmenté de 3,9 % par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, ce qui s'explique avant tout par la hausse des produits tirés des majorations de loyer contractuelles 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, passant de 97,7 % à 97,8 %; les taux d'occupation des immeubles de commerce de détail, des immeubles industriels et des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres se sont élevés respectivement à 97,8 %, à 98,9 % et à 87,7 %.
- Le profit net sur la juste valeur des immeubles de placement de 207,2 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾ est essentiellement attribuable aux profits liés à la juste valeur comptabilisés pour le portefeuille d'immeubles industriels, qui rendent compte de l'accroissement constant des taux de location des actifs industriels de la Fiducie.

Activités de financement

- Octroi d'un emprunt hypothécaire d'un solde de 4,7 millions de dollars portant intérêt au taux de 5,49 %.
- À la clôture du trimestre, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾ était de 40,6 % et les ratios de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ et de couverture du service de la dette¹⁾ correspondaient respectivement à 7,5 fois et à 3,1 fois.
- Excellente situation de trésorerie qui comprend un montant d'environ 1,2 milliard de dollars en crédit disponible et un bloc de biens non grevés de 12,3 milliards de dollars.

Activités d'investissement

- Réalisation de l'acquisition de deux actifs de commerce de détail stratégiques à Toronto, en Ontario, pour un montant de 73,1 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾, notamment l'immeuble Shoppes sur la rue Queen West, pour une contrepartie de 53,3 millions de dollars.
- Réalisation de cessions de 45,3 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾, dont un immeuble de bureaux de Halifax, en Nouvelle-Écosse, pour un produit de 40,0 millions de dollars.
- Poursuite des investissements dans le programme d'aménagement, les dépenses du trimestre totalisant 37,4 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾.
- Transfert de biens en voie d'aménagement de 15,7 millions de dollars vers les immeubles à revenu, ce qui a permis d'augmenter d'environ 44 000 pieds carrés la SLB selon une base proportionnelle¹⁾.

¹⁾ Aux termes des PCGR, les parts échangeables doivent être classées comme des passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Elles sont comptabilisées à la juste valeur selon le prix des parts de la Fiducie sur le marché, ce qui a une incidence défavorable sur les résultats financiers lorsque le cours des parts de la Fiducie augmente et une incidence favorable lorsque le prix des parts de la Fiducie diminue.

Performance financière du quatrième trimestre

Trimestre clos le 31 décembre 2022

Événements postérieurs à la clôture

Après la clôture du trimestre, la Fiducie:

- a remboursé à l'échéance les débetures non garanties de premier rang de série D-C de 125 000 \$;
- a conclu l'acquisition de trois actifs de commerce de détail pour la somme de 98,6 millions de dollars;
- a annoncé la hausse des distributions annuelles par part, qui passent de 0,74 \$ à 0,75 \$, soit une augmentation de 1,4 % ou 0,000833 \$ par mois. Cette hausse entrera en vigueur pour la distribution aux porteurs de parts inscrits au 31 mars 2023;
- a conclu de nouveaux engagements hypothécaires d'environ 161,8 millions de dollars, qui comprennent des emprunts hypothécaires garantis principalement par les nouveaux immeubles acquis et le refinancement à la hausse d'un emprunt hypothécaire déjà contracté;

Performance financière de l'exercice

Exercice clos le 31 décembre 2022

Activités d'exploitation

- Inscription d'un bénéfice net de 744,3 millions de dollars pour l'exercice, contre un bénéfice net de 23,0 millions de dollars pour l'exercice précédent. L'augmentation s'explique principalement par une variation favorable de 1 033,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeablesⁱ⁾ attribuable à la variation du prix des parts de Propriétés de Choix au cours de l'exercice de même que par la hausse de 286,9 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Elle a été partiellement contrebalancée par une diminution de 345,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et par un ajustement défavorable de 248,3 millions de dollars de la juste valeur des placements dans les titres immobiliers d'Allied.
- Les FPAE par part après dilutionⁱ⁾ présentés pour l'exercice se sont établis à 0,964 \$, soit une hausse par rapport à l'exercice précédent de 0,010 \$ par part après dilution.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilutionⁱ⁾ pour l'exercice s'est établi à 0,804 \$, ce qui correspond à un ratio de distribution de 92,0 %. La baisse du montant ajusté des FPAE est principalement imputable à un accroissement des dépenses consacrées aux projets d'investissement, facteur en partie compensé par l'augmentation des FPAE et la diminution de l'ajustement des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱ⁾, a augmenté de 3,8 % par rapport à l'exercice précédent, ce qui s'explique principalement par la hausse des produits tirés des majorations de loyer contractuelles et l'accroissement des recouvrements, par la hausse des loyers et des taux d'occupation au sein des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, ainsi que par la diminution de la charge au titre des créances douteuses.
- Le taux d'occupation à la clôture de la période a progressé, passant de 97,1 % à 97,8 %, 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 97,8 %, à 98,9 % et à 87,7 %.

Activités de financement

- Émission de débetures non garanties de premier rang de série R, d'un capital de 500 millions de dollars, portant intérêt au taux de 6,003 % et échéant dans 10 ans. Le produit de l'émission a servi au remboursement anticipé des débetures non garanties de premier rang de série 10 d'un capital de 300 millions de dollars et au remboursement d'une partie de l'encours de la facilité de crédit.
- Ratio de la dette sur la valeur comptable bruteⁱ⁾ de 40,6 % à la clôture de l'exercice, et ratios de la dette ajustée sur le BALIAJVⁱ⁾ et de couverture des intérêtsⁱ⁾ de 7,5 fois et de 3,4 fois, respectivement.
- Excellente situation de trésorerie qui comprend un montant d'environ 1,2 milliard de dollars en crédit disponible et un bloc de biens non grevés de 12,3 milliards de dollars.

Activités d'investissement

- Affectation prioritaire des dépenses d'investissement aux 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, au moyen des transactions suivantes:
 - la cession d'actifs non essentiels de 890,3 millions de dollars, dont huit actifs de bureaux représentant un produit global de 800,8 millions de dollars, selon une base proportionnelleⁱ⁾;
 - l'acquisition d'immeubles à revenu de 204,3 millions de dollars, composés d'immeubles de commerce de détail essentiels, d'immeubles résidentiels et d'immeubles industriels, et d'actifs destinés à des projets d'aménagement industriel de 166,8 millions de dollars, selon une base proportionnelleⁱ⁾;
 - la poursuite des investissements dans le programme d'aménagement grâce à des dépenses de 125,6 millions de dollars pour l'exercice au titre de projets de densification des immeubles industriels, résidentiels et de commerce de détail ainsi que de nouveaux aménagements réalisés selon une base proportionnelleⁱ⁾;
 - le transfert de biens en voie d'aménagement de 71,4 millions de dollars vers les immeubles à revenu au cours de l'exercice, ce qui a permis d'augmenter d'environ 176 000 pieds carrés la SLB selon une base proportionnelleⁱ⁾.

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



Rendu d'architecture

25 Photography Drive
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 de la Fiducie aux 31 décembre 2022 et 2021 et pour les exercices 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 31 décembre et pour les exercices clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2022	2021	2020
Nombre d'immeubles à revenu	702	709	713
SLB (en millions de pieds carrés)	63,9	65,8	66,1
Taux d'occupation*	97,8 %	97,1 %	97,1 %
Total des actifs (PCGR)	16 819 527 \$	16 172 603 \$	15 647 242 \$
Total des passifs (PCGR)	(12 995 374) \$	(12 862 412) \$	(12 124 702) \$
Produits locatifs (PCGR)	1 264 594 \$	1 292 321 \$	1 270 614 \$
Bénéfice net	744 253 \$	23 008 \$	450 685 \$
Bénéfice net par part – après dilution	1,029 \$	0,032 \$	0,637 \$
FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution*	0,964 \$	0,954 \$	0,921 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{(1)*}	76,7 %	77,6 %	80,5 %
Montant ajusté des FPAE ⁽¹⁾ par part – après dilution*	0,804 \$	0,811 \$	0,800 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{(1)*}	92,0 %	91,2 %	92,6 %
Distribution déclarée par part	0,740 \$	0,740 \$	0,740 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁽¹⁾	723 523 362	723 127 566	707 764 714
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{(ii)*}	40,6 %	40,1 %	42,7 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{(ii)*}	3,1 x	3,3 x	3,2 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{(1)*}	7,5 x	7,2 x	7,6 x
Dette ⁽ⁱⁱⁱ⁾ – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	5,3 années	5,5 années	5,7 années
Dette ⁽ⁱⁱⁱ⁾ – taux d'intérêt moyen pondéré*	3,77 %	3,59 %	3,65 %

* 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) La dette comprend uniquement les débetures 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 31 décembre 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	14 444 000 \$	1 710 000 \$	16 154 000 \$	14 930 000 \$	1 113 000 \$	16 043 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	995 822	(995 822)	—	564 378	(564 378)	—
Actifs immobiliers financiers	109 509	(109 509)	—	86 603	(86 603)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	18 785	—	18 785	10 142	—	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	680 475	(96 072)	584 403	354 901	(7 972)	346 929
Placement dans des titres immobiliers	302 314	—	302 314	—	—	—
Immobilisations incorporelles	21 369	—	21 369	28 000	—	28 000
Créances et autres actifs	132 117	(2 116)	130 001	114 275	(1 844)	112 431
Actifs détenus en vue de la vente	50 400	—	50 400	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 736	23 379	88 115	84 304	39 976	124 280
Total des actifs	16 819 527 \$	529 860 \$	17 349 387 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 294 101 \$	496 493 \$	6 790 594 \$	6 230 010 \$	444 428 \$	6 674 438 \$
Facilité de crédit	257 617	—	257 617	—	—	—
Parts échangeables	5 841 809	—	5 841 809	6 011 997	—	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	601 847	33 367	635 214	620 405	47 751	668 156
Total des passifs	12 995 374	529 860	13 525 234	12 862 412	492 179	13 354 591
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3 824 153	—	3 824 153	3 310 191	—	3 310 191
Total des capitaux propres	3 824 153	—	3 824 153	3 310 191	—	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres	16 819 527 \$	529 860 \$	17 349 387 \$	16 172 603 \$	492 179 \$	16 664 782 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (\$)	Commentaires
Immeubles de placement	(486 000) \$	La diminution par rapport au 31 décembre 2021 découle principalement des sorties de 890,3 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. De plus, quatre immeubles d'une juste valeur de 50,4 millions de dollars ont été transférés dans les actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre. Cette diminution a été en partie contrebalancée par l'ajustement favorable de 113,1 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, les acquisitions de 163,7 millions de dollars et les dépenses d'investissement liées à l'aménagement et aux immobilisations de 144,6 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	431 444	L'augmentation s'explique principalement par les profits liés à la juste valeur de 324,4 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 126,9 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 68,1 millions de dollars reçues des coentreprises au cours de l'exercice considéré.
Actifs immobiliers financiers	22 906	L'augmentation découle principalement de l'acquisition de deux actifs auprès de Loblaw, pour une somme de 17,6 millions de dollars, et d'entrées de 4,6 millions de dollars.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8 643	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	325 574	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 pour l'acquisition d'une entité avec laquelle la Fiducie a conclu un partenariat pour acquérir un terrain destiné à l'aménagement; iii) une avance de 170,8 millions de dollars sur les billets à recevoir consentie à GWL; iv) les diverses avances nettes totalisant 40,5 millions de dollars consenties à des emprunteurs indépendants et à des partenaires d'aménagement; v) une avance de 28,0 millions de dollars dans le cadre de la sortie d'un actif de bureaux à Halifax, en Nouvelle-Écosse. 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	302 314	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 248,3 millions de dollars sur ces titres immobiliers en raison de la baisse du prix des parts d'Allied.
Immobilisations incorporelles	(6 631)	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	16 832	La variation nette s'explique principalement par une augmentation de 9,6 millions de dollars de la valeur des instruments de couverture de la Fiducie et une progression de 7,1 millions de dollars des montants à recevoir et autres débiteurs.
Dettes à long terme et facilité de crédit	321 708	L'augmentation nette découle essentiellement de l'émission de débentures non garanties de premier rang de série R d'un montant de 500,0 millions de dollars, de prélèvements d'un montant net de 260,0 millions de dollars effectués sur la facilité de crédit et de prélèvements d'un montant net de 26,3 millions de dollars sous forme d'emprunts à la construction. L'augmentation a été en partie compensée par le remboursement de débentures non garanties de premier rang de série 10 d'un montant de 300,0 millions de dollars, et les remboursements de capital de 153,3 millions de dollars effectués par suite de l'échéance d'emprunts hypothécaires et dans le cadre de remboursements de capital périodiques pendant l'exercice. Le reste de la variation se rapporte aux frais de placement de titres d'emprunt engagés, déduction faite de l'amortissement.
Parts échangeables	(170 188)	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	513 962	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 15.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.

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

Au 31 décembre 2022 et pour les périodes closes à cette date (en milliers de dollars)	Trimestre			Exercice		
	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	13 894 000 \$	311 000 \$	14 205 000 \$	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⁾	968 000	712 000	1 680 000	893 000	220 000	1 113 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	14 862 000	1 023 000	15 885 000	15 600 000	443 000	16 043 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	74 553	—	74 553	204 336	166 759	371 095
Dépenses d'investissement						
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	34 211	34 211	—	119 374	119 374
Améliorations des bâtiments	146	—	146	5 676	—	5 676
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	3 220	3 220	—	6 211	6 211
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	35 918	—	35 918	72 477	—	72 477
Frais directs de location	2 443	—	2 443	9 312	—	9 312
Allocations pour améliorations locatives	5 491	—	5 491	21 045	—	21 045
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	1 496	—	1 496	4 627	—	4 627
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(50 400)	—	(50 400)	(50 400)	—	(50 400)
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement ^{v)}	15 667	(15 667)	—	71 436	(71 436)	—
Transferts vers les biens en voie d'aménagement	—	—	—	(22 945)	22 945	—
Sorties	(45 325)	—	(45 325)	(876 502)	(13 768)	(890 270)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	206 011	1 236	207 247	68 938	372 915	441 853
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 31 décembre 2022	15 108 000 \$	1 046 000 \$	16 154 000 \$	15 108 000 \$	1 046 000 \$	16 154 000 \$

- i) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15.1, « 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 922 \$ et de 2 687 \$ versés à Loblaw pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, respectivement (1 047 \$ et 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 3,74 % (3,64 % au 31 décembre 2021).
- v) Les transferts depuis les biens en voie d'aménagement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022 comprenaient des ajustements de la juste valeur de 1 972 \$ et de 7 072 \$ (3 786 \$ et 6 948 \$ au 31 décembre 2021), respectivement, 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.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie a classé trois immeubles de commerce de détail et un immeuble de bureaux d'une juste valeur totale de 50 400 \$ dans les actifs détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2021, aucun immeuble de placement n'était classé dans les actifs détenus en vue de la vente.

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN estimé¹⁾ de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des 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 et certains baux fonciers.

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

Les évaluations sont très sensibles aux variations des taux de capitalisation. Les taux de capitalisation finaux et les taux d'actualisation sont les données les plus pertinentes pour le portefeuille lorsqu'on applique la méthode des flux de trésorerie actualisés. Les mesures d'évaluation moyennes pondérées des immeubles de placement de la Fiducie (y compris les actifs immobiliers financiers et les immeubles détenus par l'intermédiaire de contreparties 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 31 décembre 2022				
Taux d'actualisation	7,42 %	5,99 %	5,86 %	6,99 %
Taux de capitalisation final	6,58 %	5,24 %	5,25 %	6,19 %
Taux de capitalisation global	6,41 %	4,94 %	5,08 %	5,99 %
	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

Tout au long de l'exercice, 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 au marché de la location, des transactions en instance et de considérations macroéconomiques.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 113,1 millions de dollars, selon les PCGR, et de 441,9 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Les profits liés à la juste valeur comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 comprennent un profit de 372,9 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. La Fiducie a également comptabilisé un profit lié à la juste valeur de 68,9 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, pour les immeubles à revenu. Malgré l'augmentation des taux de capitalisation des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels, le profit net lié à la juste valeur de l'exercice clos le 31 décembre 2022 est essentiellement attribuable au portefeuille d'immeubles industriels et à l'accroissement continu des flux de trésorerie contractuels et des hypothèses liées aux loyers.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 193,4 millions de dollars, selon les PCGR, et de 207,2 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement. Le profit s'explique principalement par l'accroissement des flux de trésorerie et les changements dans les hypothèses liées aux loyers dans le portefeuille d'immeubles industriels et le portefeuille d'immeubles de commerce de détail. Malgré l'accroissement continu du portefeuille d'immeubles industriels, le profit lié à la juste valeur a été en partie contrebalancé par des ajustements défavorables apportés aux taux de capitalisation.

3.2 Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Acquisitions d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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	Dette reprise auprès du vendeur	Passifs repris	Trésorerie
Immeubles de placement									
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) ⁱⁱ⁾	17 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	98 125	15 228	—	—	2 034	13 194
Acquisitions auprès de parties liées				113 651	44 789	—	—	2 517	42 272
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
Toronto (Ontario)	5 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 600	1 488	—	—	—	1 488
Toronto (Ontario)	1 ^{er} décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	89 690	53 315	—	—	—	53 315
Vaughan (Ontario)	5 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 388	19 750	—	—	—	19 750
Acquisitions auprès de tiers				279 328	136 479	—	—	719	135 760
Toronto (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	14 janvier	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	3 %	7 956	18 735	—	3 526	1 015	14 194
Toronto (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	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 d'immeubles de placement				502 401	371 095 \$	40 860 \$	8 678 \$	13 819 \$	307 738 \$

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.

Le 31 janvier 2023, la Fiducie a acquis auprès de Loblaw trois actifs de commerce de détail pour un prix d'achat total de 98 630 \$.

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie					
						Dettes reprises par l'acheteur	Billet à ordre	Titres immobiliers	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Avances sous forme de prêts hypothécaires	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 6 actifs à l'échelle du 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 sept.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	293 195	27 000	—	—	—	—	—	27 000
Ville de Québec (Québec)	5 octobre	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	24 773	4 325	—	—	—	—	—	4 325
Beaverton (Ontario)	21 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	4 410	1 000	—	—	—	—	—	1 000
Halifax (Nouvelle-Écosse)	28 déc.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	223 723	40 000	—	—	—	—	28 000	12 000
Total des sorties d'immeubles de placement				2 527 398	890 270	\$ 14 805	\$ 193 155	\$ 550 660	\$ (5 631)	\$ 28 000	\$ 109 281

- 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 »). La Fiducie a engagé des coûts de transaction de 5,1 millions de dollars liés à la cession à Allied.

Acquisitions d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie				
						Contrepartie éventuelle ⁽ⁱ⁾	Passifs repris	Règlement de prêts hypothécaires	Trésorerie	
Immeubles de placement										
Guelph (Ontario) ⁽ⁱ⁾	10 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	96 983	15 134 \$	— \$	3 182 \$	— \$	11 952 \$	
Acquisitions auprès de parties liées				96 983	15 134	—	3 182	—	11 952	
Toronto (Ontario)	2 septembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 099	31 574	—	—	—	31 574	
Toronto (Ontario)	12 novembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 330	23 365	—	—	—	23 365	
Acquisitions auprès de tiers				24 429	54 939	—	—	—	54 939	
Calgary (Alberta)	1 ^{er} février	Immeubles industriels	50 % ⁽ⁱⁱⁱ⁾	277 676	25 375	—	—	4 846	20 529	
Caledon (Ontario) ⁽ⁱⁱ⁾	30 mars	Terrain ^(iv)	85 %	s. o.	138 000	38 000	—	—	100 000	
Caledon (Ontario)	22 novembre	Terrain ^(iv)	85 %	s. o.	7 945	—	—	—	7 945	
Acquisitions de biens par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				277 676	171 320	38 000	—	4 846	128 474	
Total des acquisitions d'immeubles de placement				399 088	241 393 \$	38 000 \$	3 182 \$	4 846 \$	195 365 \$	

- i) Ce bien a été classé comme un actif immobilier financier conformément aux PCGR.
 ii) L'acquisition a été financée par un paiement en trésorerie de 100 000 \$ et l'engagement de payer le solde résiduel à l'éventuelle atteinte de certains jalons au cours de l'aménagement.
 iii) Représente la participation additionnelle acquise, laquelle fait passer la participation dans ce bien à 100 %.
 iv) Le terrain a été acquis en vue d'un aménagement industriel futur.

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie	
					Avances sous forme de prêts hypothécaires	Trésorerie
Immeubles de placement						
Brampton (Ontario) ⁱ⁾	19 janvier	Terrain	70 %	25 000 \$	— \$	25 000 \$
Brampton (Ontario)	31 mars	Terrain	50 %	5 000	—	5 000
Kanata (Ontario)	19 août	Terrain	50 %	4 147	—	4 147
Saint-Hyacinthe (Québec)	4 octobre	Terrain	100 %	3 800	—	3 800
Calgary (Alberta)	1 ^{er} novembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	36 000	—	36 000
Portefeuille de 2 actifs situés au Canada	6 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	52 250	—	52 250
Magog (Québec)	15 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 000	—	22 000
Ville de Québec (Québec)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	49 625	—	49 625
Portefeuille de 5 actifs situés à Calgary (Alberta)	20 décembre	Immeubles industriels	100 %	45 000	—	45 000
Drummondville (Québec)	22 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 500	—	11 500
Cession à des tiers				254 322	—	254 322
Richmond Hill (Ontario)	1 ^{er} février	Terrain	50 %	66 375	—	66 375
Oshawa (Ontario)	15 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	3 025	—	3 025
Waterloo (Ontario)	22 décembre	Terrain	50 %	5 250	5 250	—
Cessions de biens de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				74 650	5 250	69 400
Total des sorties d'immeubles de placement				328 972 \$	5 250 \$	323 722 \$

- i) Le 19 janvier 2021, la Fiducie a vendu sa participation de 70 %, ce qui a donné lieu à une cession du bien en voie d'aménagement de 25 000 \$ et à une distribution de 7 801 \$ à la participation ne donnant pas le contrôle de 30 % de la filiale.

3.3 Aménagements achevés

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 35,6 millions de dollars et offrant des locaux commerciaux d'une superficie de 175 684 pieds carrés (y compris 9 298 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). Le rendement moyen pondéré de ces projets est de 7,6 %.

Au cours du trimestre, la Fiducie a livré six projets d'aménagement, dont deux magasins Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, un à Bradford, en Ontario, et l'autre à Drummondville, au Québec, et deux postes d'essence, un à Innisfil, en Ontario, et l'autre à Edmonton, en Alberta. À Olds, en Alberta, et à Oshawa, en Ontario, la Fiducie a achevé une superficie destinée au commerce de détail occupée principalement par des restaurants rapides.

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 l'exercice clos le 31 décembre 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, sauf indication contraire.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 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), iii)}	T3 2022	50 %	1 046	516	12,9 %
Cornerstone, Olds (Alberta) ⁱ⁾	T4 2022	50 %	2 500	58	9,1 %
Highway 88 West, Bradford (Ontario)	T4 2022	100 %	12 607	4 856	6,8 %
Boul. Saint-Joseph, Drummondville (Québec)	T4 2022	100 %	15 586	2 993	7,0 %
20th Sideroad, Innisfil (Ontario) ^{i), iii)}	T4 2022	100 %	2 745	334	21,9 %
Sunwapta Centre, Edmonton (Alberta) ^{i), iii)}	T4 2022	50 %	3 007	1 034	11,3 % ⁱⁱⁱ⁾
Oshawa Gateway, Oshawa (Ontario)	T4 2022	50 %	7 105	4 310	5,1 % ^{iv)}
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail			68 454	23 430	7,9 %
Immeubles industriels					
Horizon Business Park, Edmonton (Alberta)	T2 2022	50 %	107 230	12 156	7,1 %
Total partiel – aménagement d'immeubles industriels			107 230	12 156	7,1 %
Total des immeubles transférés au coût			175 684	35 586 \$	7,6 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur				42 768 \$	

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

iii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de la diminution des coûts.

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

Outre les projets d'aménagement achevés dont il est question ci-dessus, la Fiducie a reclassé au cours du troisième 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 de location 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 et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps. Les projets d'aménagement en cours de la Fiducie sont diversifiés par la taille, l'ampleur et la complexité. Ils comprennent à la fois des projets de densification d'immeubles de commerce de détail, des projets d'aménagement industriels et des projets résidentiels locatifs situés dans des marchés urbains et axés sur l'accessibilité du transport en commun. Propriétés de Choix continue de générer une création de valeur et une croissance à long terme grâce aux projets d'aménagement d'immeubles à vocation commerciale et résidentielle, sans compter son ambitieux programme à long terme de projets d'immeubles à usage mixte potentiels. La Fiducie considère ses activités d'aménagement en fonction des différents stades du cycle d'aménagement, y compris le processus de repérage de sites potentiels, de planification et de changement de zonage, la construction et, enfin, l'achèvement de l'aménagement.

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		SLB ^{i), ii)} (en pieds carrés)		Investissement ^{ii), iii)}			
		Rubrique	Nombre de projets	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ^{2), iv)}	Total estimatif
Projets d'aménagement en cours de réalisation							
	Immeubles de commerce de détail	3.5	13	239 000	8 001 \$	37 753 \$	45 754 \$
	Immeubles industriels	3.5	3	1 402 000	90 097	96 472	186 569
	Immeubles à vocation résidentielle	3.5	2	236 000	80 140	75 886	156 026
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation			18	1 877 000	178 238	210 111	388 349
Projets d'aménagement en cours de planification							
	Immeubles de commerce de détail	3.6	13	213 000	37 114		
	Immeubles industriels	3.6	2	5 550 000	260 916		
	Immeubles à vocation résidentielle et à usage mixte	3.6	12	10 430 000	126 213		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification			27	16 193 000	424 243		
Total – projets d'aménagement, au coût			45	18 070 000	602 481 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{v)}					1 046 000 \$		

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) La Fiducie prévoit investir environ 83 % de ce montant en 2023 et le reste en 2024.

v) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 18 785 \$ au 31 décembre 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 18 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 13 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 1 641 000 pieds carrés (y compris 1 033 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) ainsi que 348 unités résidentielles, selon la quote-part revenant à la Fiducie. La Fiducie a investi à ce jour un total de 178,2 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 210,1 millions de dollars au cours des deux prochaines années pour achever ces projets²⁾.

Projets d'aménagement d'immeubles 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 239 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 133 000 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 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{1), ii)}			Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ²⁾	Total estimatif	
Immeubles de commerce de détail								
1 Jocelyn Rd., Port Hope (Ontario)	100 %	S1 2023	15 000	100 %	2 903 \$	2 189 \$	5 092 \$	6,75 % - 7,25 %
2 Erin Ridge Retail Lands, St. Albert (Alberta)	50 %	S1 2023	6 000	100 %	1 562	410	1 972	6,00 % - 6,50 %
3 Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{vi, vi)}	50 %	S1 2023	9 000	100 %	2 893	1 841	4 734	7,00 % - 7,50 % ^{vii)}
4 Portland St., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	100 %	S2 2023	5 000	100 %	307	1 888	2 195	7,00 % - 7,50 %
5 Joseph Howe Dr., Halifax (Nouvelle-Écosse)	100 %	S2 2023	5 000	100 %	136	1 665	1 801	8,75 % - 9,25 %
6 Oxford St. E., London (Ontario)	100 %	S2 2023	15 000	100 %	183	5 507	5 690	6,75 % - 7,25 %
7 Calgary Trail, Edmonton (Alberta)	100 %	S2 2023	15 000	100 %	—	4 217	4 217	6,00 % - 6,50 % ^{viii)}
8 Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{v)}	50 %	S1 2024	10 000	100 %	17	2 617	2 634	7,75 % - 8,25 %
9 Guelph St., Georgetown (Ontario)	100 %	S1 2024	25 000	100 %	—	7 900	7 900	8,00 % - 8,50 % ^{viii)}
10 Sunwapta West, Edmonton (Alberta) ^{vi, vi)}	50 %	S1 2024	3 000	100 %	—	500	500	36,00 % - 36,50 %
11 Princess St., Kingston (Ontario) ^{vi)}	100 %	S2 2024	117 000	100 %	—	2 439	2 439	11,00 % - 11,50 %
12 Carlton Spur, Prince Albert (Saskatchewan)	25 %	S2 2024	2 000	100 %	—	740	740	8,25 % - 8,75 %
13 200 Street, Maple Ridge (Colombie-Britannique) ^{vi)}	100 %	S1 2026	12 000	100 %	—	5 840	5 840	8,75 % - 9,25 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail			239 000		8 001 \$	37 753 \$	45 754 \$	8,00 % - 8,50 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

iv) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu 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 d'aménagement.

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 diminué en raison de l'augmentation des coûts.

viii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été diminué en raison de la baisse 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. La Fiducie a actuellement trois projets d'aménagement en cours qui devraient représenter une superficie de 1 402 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 900 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) d'espace logistique de nouvelle génération à court terme²⁾.

Le projet industriel Horizon Business Park situé à Edmonton, en Alberta, est pratiquement achevé, l'occupation du dernier immeuble étant prévue au cours du deuxième semestre de 2023. Les travaux de construction se poursuivent à un deuxième site industriel en activité, Choice Industrial Centre, une installation logistique moderne située dans un quartier industriel de premier plan à Surrey, en Colombie-Britannique. Ce projet d'une superficie de 353 000 pieds carrés devrait être essentiellement achevé au second semestre de 2023. Enfin, la Fiducie détient une participation de 75 % dans un troisième projet d'aménagement, Choice Eastway Industrial Centre, situé à East Gwillimbury, en Ontario, où la préparation de l'ensemble du site 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 1 800 000 pieds carrés. Pour la première phase du projet d'aménagement, Propriétés de Choix a conclu un bail foncier visant une superficie d'environ 100 acres avec Loblaw, en vertu duquel la construction d'installations industrielles automatisées à températures multiples de 1 200 000 pieds carrés a commencé. Ces installations permettront à Loblaw d'accroître sa capacité et d'augmenter les possibilités de sa chaîne d'approvisionnement.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{1), ii)}			Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ²⁾	Total estimatif	
Immeubles industriels								
1 Horizon Business Park, Edmonton (Alberta) ^{vi)}	50 %	S2 2023	149 000	100 %	10 287 \$	10 672 \$	20 959 \$	6,00 % - 6,50 % ^{viii)}
2 Choice Industrial Centre, Surrey (Colombie-Britannique) ^{vi)}	100 %	S2 2023	353 000	— %	33 209	38 701	71 910	7,25 % - 7,75 %
3 Choice Eastway Industrial Centre – phase 1, East Gwillimbury (Ontario) ^{vii)}	75 %	S2 2023	900 000	100 %	46 601	47 099	93 700	6,75 % - 7,25 % ^{viii)}
Total – aménagement d'immeubles industriels			1 402 000		90 097 \$	96 472 \$	186 569 \$	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 « 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 d'aménagement.

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

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

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.

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 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 achevées. À Element, à Ottawa (Ontario), les travaux extérieurs et intérieurs progressent bien. Les deux projets devraient être achevés au 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 31 décembre 2022 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB ^{v)} (en pieds carrés)	Investissement ^{i), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Type	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ^{iv)}	Superficie estimée à l'achèvement ^{v)}	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
1 Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	151	101 000	30 313 \$	33 141 \$	63 454 \$	3,75 % - 4,25 % ^{v)}
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Stocks	S2 2023	71	49 000	18 785	16 527	35 312	
2 Element, Ottawa (Ontario)	50 %	Locatif	S2 2023	126	86 000	31 042	26 218	57 260	4,75 % - 5,25 %
Total – aménagement d'immeubles à vocation résidentielle				348	236 000	80 140 \$	75 886 \$	156 026 \$	4,25 % - 4,75 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

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

3.6 Projets d'aménagement en cours de planification

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

Au 31 décembre 2022, la Fiducie avait recensé 27 sites susceptibles de faire l'objet d'un aménagement dans l'avenir, dont 13 projets d'une superficie totale de 213 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 5 550 000 pieds carrés sur des sites industriels et 12 projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte comptant une superficie totale de 10 430 000 pieds carrés et 12 014 unités résidentielles (selon la quote-part revenant à la Fiducie). Le plan d'aménagement de chaque bien fait l'objet d'une évaluation exhaustive menée par la Fiducie à l'égard de chaque projet. La portée prévue d'un projet pourrait changer au fil du temps, et la Fiducie pourrait décider de ne pas aller de l'avant avec un projet d'aménagement au terme de son évaluation préalable exhaustive. La Fiducie a investi à ce jour un total de 424,2 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, accroissent davantage la proportion de locataires de grande qualité et favorisent une croissance stable des activités.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i), ii)}
Projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de planification	13	37 114 \$

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.

La Fiducie a recensé environ 150 autres sites de commerce de détail susceptibles de faire l'objet d'un aménagement dans l'avenir.

Projets d'aménagement industriels en cours de planification

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i), ii)}
Projets d'aménagement industriels en cours de planification – Demande de changement de zonage approuvée	2	260 916 \$

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.

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
Choice Caledon Business Park, Caledon (Ontario)	Au troisième 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 de la Fiducie à ce jour, y compris l'acquisition de terrains, s'élève à 240,2 millions de dollars.
Choice Eastway Industrial Centre – phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	La deuxième phase du projet 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 (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un montant de 20,7 millions de dollars, montant qui comprend l'acquisition de terrains.

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 sept projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a présenté sa demande de changement de zonage pour le projet de Carlaw Avenue, à Toronto, en Ontario. La Fiducie a déjà investi, au total, 126,2 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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)} (milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ⁱⁱⁱ⁾
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	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	32 742 \$
2 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	50 %	0,3	100	5	64	69	6 861
3 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	19,0	3 597	323	2 907	3 230	12 280
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			19,8	4 082	345	3 291	3 636	51 883
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	3 467
2 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	43 158
3 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	50 %	1,5	170	—	131	131	657
4 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	3 841
5 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Projets à vocation résidentielle	100 %	6,5	1 500	10	1 072	1 082	11 422
6 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	1,7	400	23	334	357	4 513
7 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	4 617
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			39,3	7 932	368	6 426	6 794	71 675
Demande de changement de zonage à présenter								
1 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	7,8	—	—	—	—	1 082
2 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Projets d'aménagement à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	1 573
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			18,2	—	—	—	—	2 655
Total – projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte en cours de planification			77,3	12 014	713	9 717	10 430	126 213 \$

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. La Fiducie a obtenu les approbations requises pour un projet d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 31 décembre 2022, la Fiducie avait déjà investi, au total, 51,9 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
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 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 3,2 millions de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,3 million de pieds carrés, et environ 3 600 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, et 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 zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour cinq projets d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 31 décembre 2022, la Fiducie avait déjà investi, au total, 71,7 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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 1,7 million de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,2 million de pieds carrés, et environ 1 900 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. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et les demandes relatives au plan de lotissement et au plan d'implantation ont été présentées à la Ville de Toronto.

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 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.
Carlaw Avenue, Toronto (Ontario)	En partenariat avec la province d'Ontario, Propriétés de Choix a élaboré un concept pour la future communauté axée sur le transport en commun à l'angle nord-est de la rue Gerrard East et de l'avenue Carlaw. Le centre commercial d'environ 5,6 acres, actuellement occupé par plusieurs locataires, deviendra le pilier de la station de métro Gerrard de la TTC sur la future ligne Ontario. Le concept proposé comprend trois tours d'environ 1 000 unités résidentielles, des espaces de vente au détail, dont un nouveau magasin d'alimentation, des aires communes privées au-dessus du corridor de transport en commun, une nouvelle rue publique et un parc public. La construction du projet de transport en commun devrait commencer en 2024 et se poursuivre au moins jusqu'en 2030, année où Propriétés de Choix commencera la construction des tours résidentielles. Ce projet transformera la communauté et donnera accès à des espaces ouverts, à des commerces de détail et au transport en commun, créant ainsi la collectivité complète par excellence. La Fiducie a présenté une demande de changement de zonage par le truchement du programme de communautés axées sur le transport en commun.

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 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 aménagé. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Au 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), 1)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	509 626	413 554	1,0	4,80 %
Billets à recevoir de GWL	170 849	170 849	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	680 475	584 403		

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 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 douze mois close le 31 décembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de sept mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022 et ont été remboursés en janvier 2023. 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 3.9). Le billet porte intérêt au taux de 1 % pour 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 au projet Choice Caledon Business Park situé 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 projet d'aménagement industriel de 154 acres, Choice Eastway Industrial Centre, 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.

En décembre 2022, la Fiducie a consenti une avance de 28 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine dans le cadre de la sortie d'un actif de bureaux situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le prêt est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 506 905 \$ 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.

3.9 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 et autres transactions »). 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 \$ (46,63 \$ par part) 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.

Allied est un chef de file dans l'exploitation d'espaces de travail urbains distinctifs dans les grandes villes canadiennes et de centres de données urbains offrant une mise en réseau à forte densité à Toronto. Au 31 décembre 2022ⁱ⁾, le portefeuille productif de revenus d'Allied se composait de 199 immeubles situés partout au Canada d'une superficie locative brute totale de 14,3 millions de pieds carrés et était évalué à 8,2 milliards de dollars. Allied avait une valeur liquidative de 7,1 milliards de dollars, ou 50,96 \$ par part après dilution, au 31 décembre 2022ⁱ⁾.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 5 165 \$ et de 15 495 \$ (néant et néant au 31 décembre 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. Le prix de clôture des parts négociées en bourse d'Allied le dernier jour de bourse de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'est établi à 25,60 \$. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé une perte de 20 784 \$ et de 248 346 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021), respectivement, relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 31 décembre 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 302 314 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice	— \$	— \$
Parts acquises	550 660	—
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(248 346)	—
Solde à la clôture de l'exercice	302 314 \$	— \$

i) Les montants sont tirés du rapport annuel d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Voir le rapport annuel d'Allied pour plus de détails.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	36 430 \$	29 074 \$	7 356 \$	84 304 \$	207 219 \$	(122 915) \$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 105	244 202	(46 097)	633 154	669 428	(36 274)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	(179 740)	146 178	(325 918)	(616 730)	(64 122)	(552 608)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	9 941	(335 150)	345 091	(35 992)	(728 221)	692 229
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	64 736 \$	84 304 \$	(19 568) \$	64 736 \$	84 304 \$	(19 568) \$

Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre et exercice

Pour le trimestre et l'exercice, la diminution des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation est principalement imputable à une variation défavorable de 30,6 millions de dollars et de 30,7 millions de dollars, respectivement, du fonds de roulement net ainsi qu'à une augmentation de 14,0 millions de dollars des intérêts payés pour le trimestre, en particulier des intérêts sur les débentures non garanties de premier rang, les emprunts hypothécaires, les emprunts à la construction et les facilités de crédit.

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 41,2 millions de dollars des acquisitions et des dépenses d'investissement, à une hausse de 58,3 millions de dollars des prélèvements nets sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir, à une augmentation de 23,6 millions de dollars du montant net des apports versés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et à une baisse de 202,8 millions de dollars du produit reçu à la sortie d'immeubles de placement.

Exercice

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement est principalement attribuable à l'augmentation de 156,8 millions de dollars des acquisitions et des dépenses d'investissement, à une hausse de 220,0 millions de dollars des prélèvements nets sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir, à une augmentation nette de 30,8 millions de dollars du montant net des apports versés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et à une baisse de 145,0 millions de dollars du produit reçu à la sortie d'immeubles de placement.

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre

L'augmentation des entrées de trésorerie liées aux activités de financement est principalement attribuable à une augmentation de 255,0 millions de dollars des prélèvements nets sur les facilités de crédit, à la hausse de 60,8 millions de dollars des prélèvements nets sur les emprunts hypothécaires et à la réduction de 75,7 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 échangeables, comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent (se reporter à la rubrique 3.9). L'augmentation a été contrée en partie par l'incidence de l'activité liée aux débentures à l'exercice précédent, dont l'émission de l'obligation verte pour environ 348,3 millions de dollars et le rachat de débentures de série I pour 300 millions de dollars.

Exercice

La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités de financement est principalement attribuable à l'émission nette de débentures de 197,2 millions de dollars au cours de l'exercice considéré contre un rachat net de débentures de 151,7 millions de dollars à l'exercice précédent, à une augmentation de 261,2 millions de dollars des prélèvements nets sur les facilités de crédit, à une augmentation de 38,6 millions de dollars des prélèvements nets sous forme d'emprunts à la construction et à une diminution de 98,7 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 échangeables, comparativement à l'exercice précédent (se reporter à la rubrique 3.9). La diminution a été en partie contrebalancée par une augmentation de 53,5 millions de dollars du remboursement d'emprunts hypothécaires, comparativement à 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 débetures non garanties et de titres de capitaux propres (y compris les parts échangeables), sous réserve de la conjoncture du marché, et v) d'emprunts hypothécaires garantis. Étant donné l'accès raisonnable aux marchés financiers dont elle dispose, Propriétés de Choix n'entrevoit pas de difficulté à obtenir du financement pour s'acquitter de ses obligations financières à court terme et à long terme, y compris ses engagements en matière de dépenses d'investissement²⁾.

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ¹⁾	88 115 \$	124 280 \$	(36 165) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 240 000	1 500 000	(260 000)
Liquidités	1 328 115 \$	1 624 280 \$	(296 165) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 330 000 \$	12 800 000 \$	(470 000) \$

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	15 847 \$	241 546 \$	0,6	5,91 %
Emprunts hypothécaires	48 336	48 336	1,3	6,48 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(532)	(532)		
Facilité de crédit	260 000	260 000	4,7	5,95 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt	(2 383)	(2 383)		
Emprunts à taux variables	321 268	546 967	2,6	5,98 %
Emprunts à la construction	23 367	23 367	8,3	2,08 %
Débetures non garanties de premier rang	5 325 000	5 325 000	5,2	3,79 %
Emprunts hypothécaires	900 583	1 173 592	5,8	3,71 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(18 500)	(20 715)		
Emprunts à taux fixes	6 230 450	6 501 244	5,3	3,77 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 551 718 \$	7 048 211 \$		

Au 31 décembre 2021 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	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 %
Débtentures non garanties de premier rang	5 125 000	5 125 000	5,4	3,56 %
Emprunts hypothécaires	1 112 310	1 391 398	5,9	3,69 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 206)	(22 669)		
Emprunts à taux fixes	6 217 104	6 493 729	5,5	3,59 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 230 010 \$	6 674 438 \$		

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

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles de commerce de détail, industriels et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables et fixes, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance entre 2023 et 2031, s'élève à 436 741 \$, dont une tranche de 345 951 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2022 (293 151 \$ et 227 462 \$, respectivement, au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, un montant de 264 913 \$, dont une tranche de 225 699 \$ 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 5,57 % (2,06 % au 31 décembre 2021) et à 1,3 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 31 décembre 2022, un montant de 260 000 \$ était prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Débtentures non garanties de premier rang

Le 24 juin 2022, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débtentures non garanties de premier rang de série R portant intérêt à un taux de 6,003 % par année d'un montant en capital de 500 millions de dollars et venant à échéance le 24 juin 2032. La Fiducie a i) remboursé par anticipation, le 26 juin 2022, des débtentures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 3,60 % d'un montant en capital de 300 millions de dollars de Choice Properties Limited Partnership, ii) remboursé une tranche du montant prélevé sur la facilité de crédit de la Fiducie et iii) comblé des besoins généraux de l'entreprise.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre (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
Émissions et avances	260 000	11 208	—	59 323	330 531
Remboursements	—	(47)	(48 641)	(1 427)	(50 115)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	260 000 \$	15 847 \$	48 336 \$	225 699 \$	549 882 \$

- 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 de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre (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	4 738	15 147	70 216	590 101
Remboursements	(300 000)	(104 683)	—	(76 295)	(480 978)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(14 805)	—	—	(14 805)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 325 000 \$	900 583 \$	23 367 \$	273 009 \$	6 521 959 \$

- 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

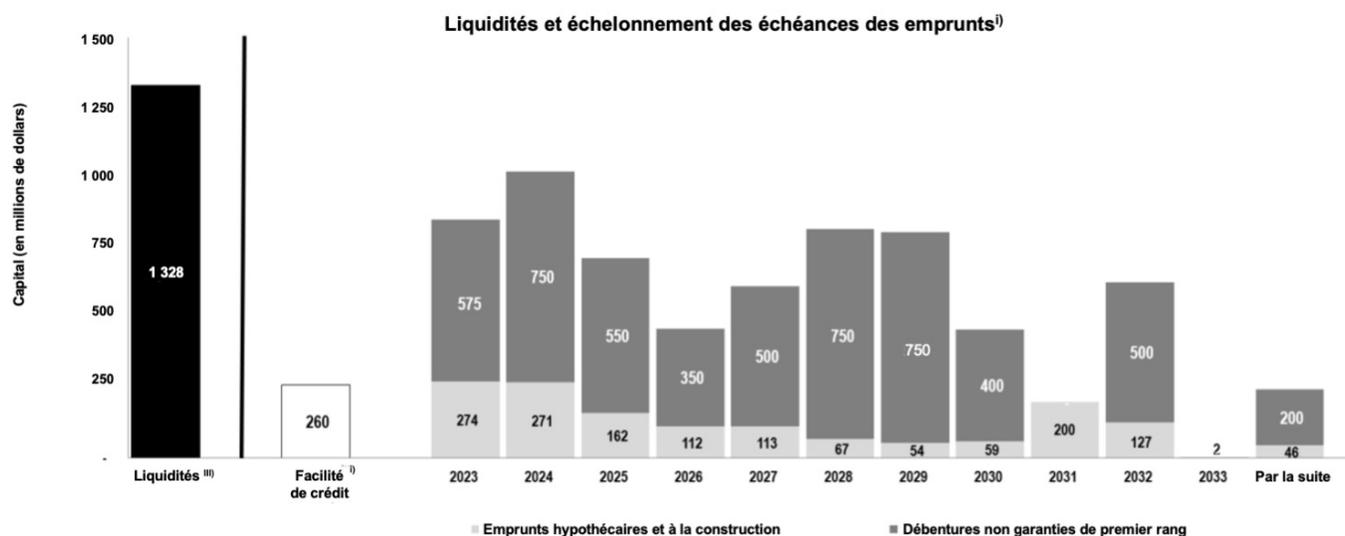
Le calendrier des remboursements de capital sur le total de la dette à long terme, selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR, par échéances, se présente comme suit :

Au 31 décembre 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR				Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total
2023	— \$	575 000 \$	78 821 \$	4 639 \$	11 296 \$	179 182 \$	848 938 \$
2024	—	750 000	205 130	11 208	7 737	46 517	1 020 592
2025	—	550 000	153 595	—	8 013	—	711 608
2026	—	350 000	64 655	—	47 157	—	461 812
2027	260 000	500 000	85 263	—	27 624	—	872 887
Par la suite	—	2 600 000	361 455	23 367	171 182	—	3 156 004
Total de l'encours de la dette ajustée	260 000 \$	5 325 000 \$	948 919 \$	39 214 \$	273 009 \$	225 699 \$	7 071 841 \$

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 contreparties 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.

FPI Propriétés de Choix
Échéancier des emprunts
Au 31 décembre 2022
(en millions de dollars)



- 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 aux 31 décembre 2022 et 2021.

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

		Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ⁾	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	40,6 %	40,1 %
Ratio de couverture du service de la detteⁱⁱ⁾	Limite : au moins 1,5 fois	3,1 x	3,3 x
Ratio de la dette sur le BAIIAJV^{1), i), ii)}		7,5 x	7,2 x
Ratio de couverture des intérêts^{1), iii)}		3,4 x	3,7 x

- i) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- ii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15.8, « 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 15.7, « 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.

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 31 décembre 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
Débetures 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.

	Exercice clos le 31 décembre 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	404 449	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	327 771 149	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	723 557 674	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 2022, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 522 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2022 au 22 novembre 2023 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.

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 des exercices clos les 31 décembre 2022 et 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

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	133 858 \$	133 820 \$	38 \$	535 407 \$	535 104 \$	303 \$

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 15 février 2023, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse de la distribution, qui passe à 0,75 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,74 \$ par part par année (soit une hausse de 1,4 % ou 0,000833 \$ par mois). Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2023. 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 15.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	138 644 \$	117 323 \$	21 321 \$	589 148 \$	606 292 \$	(17 144) \$
Distributions en trésorerie déclarées	(133 858)	(133 820)	(38)	(535 407)	(535 104)	(303)
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	4 786 \$	(16 497) \$	21 283 \$	53 741 \$	71 188 \$	(17 447) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	96,5 %	114,1 %	(17,6) %	90,9 %	88,3 %	2,6 %

Trimestre	Exercice
Les FTLAE du trimestre ont augmenté par rapport à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent principalement sous l'effet d'une variation favorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement combinée à une réduction de 8,3 millions de dollars des dépenses d'investissement liées aux immeubles et à la location, selon une base proportionnelle.	Le montant ajusté des FTLAE de l'exercice a diminué par rapport à il y a un an, et ce, principalement en raison de l'augmentation de 18,0 millions de dollars, selon une base proportionnelle, des dépenses d'investissement liées aux immeubles et à la location combinée à une variation défavorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, deux swaps de taux d'intérêt ont été réglés à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux variables sous-jacents. Au 31 décembre 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 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre mai 2023 et juin 2030	157 926 \$	12 909 \$	3 266 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	—	—	—	1 925

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 11 568 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 6 343 \$ au 31 décembre 2021).

4.9 Arrangements hors bilan

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. Au 31 décembre 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 32 897 \$ (32 579 \$ au 31 décembre 2021).

4.10 Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les paiements futurs au titre du capital et des intérêts non actualisés liés aux instruments d'emprunt et autres obligations contractuelles de Propriétés de Choix au 31 décembre 2022.

(en milliers de dollars)	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	771 006 \$	926 067 \$	696 011 \$	481 695 \$	615 979 \$	3 003 846 \$	6 494 604 \$
Emprunt hypothécaire ⁱ⁾	114 839	234 425	175 226	81 731	99 857	413 423	1 119 501
Emprunt hypothécaire ⁱⁱ⁾	20 552	16 682	16 681	55 200	34 369	193 458	336 942
Total des emprunts hypothécaires à payer	135 391	251 107	191 907	136 931	134 226	606 881	1 456 443
Emprunt à la construction ⁱ⁾	4 639	11 208	—	—	—	23 367	39 214
Emprunt à la construction ⁱⁱ⁾	179 182	46 517	—	—	—	—	225 699
Total des emprunts à la construction	183 821	57 725	—	—	—	23 367	264 913
Facilité de crédit ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	—	260 000	—	260 000
Autres ^{iv)}	237 003	7 896	12 331	189	151	765	258 335
Total	1 327 221 \$	1 242 795 \$	900 249 \$	618 815 \$	1 010 356 \$	3 634 859 \$	8 734 295 \$

i) Compilé selon les PCGR.

ii) Emprunts hypothécaires et emprunts à la construction détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

iii) Compte non tenu de l'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable et les emprunts à la construction à taux d'intérêt variable.

iv) Au 31 décembre 2022, Propriétés de Choix avait des engagements de 258 335 \$ au titre des dépenses d'investissement futures se rapportant à des projets d'aménagement en cours et à des projets d'immobilisations liés aux immeubles en cours et elle avait d'autres obligations contractuelles telles que les loyers d'exploitation, dont une tranche de 106 131 \$ était liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	314 382 \$	325 763 \$	(11 381) \$	(3,5) %	1 264 594 \$	1 292 321 \$	(27 727) \$	(2,1) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(87 180)	(95 691)	8 511	(8,9) %	(363 953)	(380 306)	16 353	(4,3) %
	227 202	230 072	(2 870)	(1,2) %	900 641	912 015	(11 374)	(1,2) %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	12 691	7 312	5 379	73,6 %	27 360	20 079	7 281	36,3 %
Revenu de placement	5 165	—	5 165	— %	15 495	—	15 495	— %
Produits de commissions	1 292	946	346	36,6 %	3 793	3 801	(8)	(0,2) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(137 247)	(134 320)	(2 927)	2,2 %	(536 857)	(534 525)	(2 332)	0,4 %
Charges générales et administratives	(14 476)	(11 799)	(2 677)	22,7 %	(47 821)	(40 917)	(6 904)	16,9 %
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	1 026	(1 026)	(100,0) %	—	1 502	(1 502)	(100,0) %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15 522	18 338	(2 816)	(15,4) %	353 867	66 952	286 915	428,5 %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(1 000)	(1 000)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	(82)	—	(82)	— %	(5 108)	—	(5 108)	— %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(2 665)	666	(3 331)	(500,2) %	(1 191)	(1 580)	389	(24,6) %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(858 857)	(372 039)	(486 818)	130,9 %	170 188	(862 815)	1 033 003	(119,7) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	193 370	96 275	97 095	100,9 %	113 115	458 817	(345 702)	(75,3) %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(20 784)	—	(20 784)	— %	(248 346)	—	(248 346)	— %
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(579 119)	(163 773)	(415 346)	253,6 %	744 136	22 329	721 807	3232,6 %
Produit d'impôt sur le résultat	119	686	(567)	(82,7) %	117	679	(562)	(82,8) %
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	(163 087) \$	(415 913) \$	255,0 %	744 253 \$	23 008 \$	721 245 \$	3134,8 %

Trimestre

La baisse trimestrielle par rapport à il y a un an est principalement imputable à la variation défavorable de 486,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la hausse du prix des parts de la Fiducie, conjuguée à un ajustement défavorable de 20,8 millions de dollars de la juste valeur des placements de la Fiducie dans les titres immobiliers d'Allied découlant de la baisse du prix des parts d'Allied. La baisse a été en partie compensée par la variation favorable de 97,1 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement attribuable à la croissance des activités de location et des flux de trésorerie dans le portefeuille d'immeubles industriels.

Exercice

L'augmentation de l'exercice considéré par rapport à l'exercice précédent découle principalement de la variation favorable de 1 033,0 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 et de la hausse de 286,9 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. La hausse a été en partie contrebalancée par la variation défavorable de 345,7 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 par l'ajustement défavorable de 248,3 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net						
Produits locatifs	314 382 \$	325 763 \$	(11 381) \$	1 264 594 \$	1 292 321 \$	(27 727) \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(87 180)	(95 691)	8 511	(363 953)	(380 306)	16 353
	227 202 \$	230 072 \$	(2 870) \$	900 641 \$	912 015 \$	(11 374) \$

Trimestre et exercice

Les baisses du montant net des produits locatifs pour le trimestre et l'exercice 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 de l'incidence des dépenses d'investissement plus élevées tout au long de 2022, des meilleurs taux de location dans les portefeuilles 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts	5 273 \$	3 217 \$	2 056 \$	19 120 \$	11 224 \$	7 896 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	1 556	1 116	440	5 709	4 295	1 414
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	5 288	2 380	2 908	783	2 556	(1 773)
Autres produits d'intérêts	574	599	(25)	1 748	2 004	(256)
Produits d'intérêts	12 691 \$	7 312 \$	5 379 \$	27 360 \$	20 079 \$	7 281 \$

Trimestre et exercice

Pour le trimestre et l'exercice, l'augmentation des produits d'intérêts est principalement attribuable à la hausse des intérêts gagnés sur les prêts hypothécaires et prêts découlant d'un encours plus élevé au cours de la période. La variation trimestrielle a été accentuée par la variation favorable 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 et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »).

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	535 \$	63 \$	472 \$	722 \$	315 \$	407 \$
Frais imputés à des tiers	757	883	(126)	3 071	3 486	(415)
Produits de commissions	1 292 \$	946 \$	346 \$	3 793 \$	3 801 \$	(8) \$

Trimestre

L'augmentation des produits de commissions est principalement attribuable à la hausse des frais de consultation en aménagement et des frais de gestion d'immeubles reçus de Wittington.

Exercice

La diminution des produits de commissions est principalement imputable à la baisse des frais de gestion liés aux biens immobiliers détenus conjointement, annulée en partie par l'augmentation des produits de commissions de parties liées reçus de Wittington.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	50 873 \$	46 376 \$	4 497 \$	192 774 \$	186 671 \$	6 103 \$
Frais engagés relativement au remboursement anticipé de débetures	—	1 512	(1 512)	—	1 512	(1 512)
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	9 324	11 065	(1 741)	39 128	46 260	(7 132)
Intérêts sur la facilité de crédit	3 125	1 235	1 890	8 839	4 275	4 564
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	22	35	(13)	148	147	1
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	117	242	(125)	933	687	246
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 298	1 301	(3)	5 084	4 731	353
Intérêts inscrits à l'actif	(733)	(667)	(66)	(2 933)	(2 642)	(291)
	64 026	61 099	2 927	243 973	241 641	2 332
Distributions sur les parts échangeables versées à GWL	73 221	73 221	—	292 884	292 884	—
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	137 247 \$	134 320 \$	2 927 \$	536 857 \$	534 525 \$	2 332 \$

Trimestre

La hausse trimestrielle découle principalement d'une augmentation de 4,5 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 a été en partie contrebalancée par une diminution des intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction en raison du remboursement à l'échéance d'emprunts hypothécaires.

Exercice

La hausse de l'exercice découle d'une augmentation de 6,1 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 à cause de la hausse des taux d'intérêt et d'un encours plus élevé par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation a été en partie contrebalancée par une diminution de 7,1 millions de dollars des intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction en raison du remboursement à l'échéance d'emprunts hypothécaires.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	15 619 \$	13 363 \$	2 256 \$	57 323 \$	51 302 \$	6 021 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	830	551	279	2 959	2 616	343
Honoraires	1 001	942	59	3 498	4 079	(581)
Coûts liés aux technologies de l'information	1 968	1 642	326	7 075	6 324	751
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	975	748	227	3 901	3 094	807
Amortissement d'autres actifs	286	410	(124)	1 201	1 294	(93)
Frais de bureau	375	1 853	(1 478)	1 510	2 861	(1 351)
Autres	601	(72)	673	2 062	483	1 579
	21 655	19 437	2 218	79 529	72 053	7 476
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(1 829)	(1 776)	(53)	(8 917)	(7 076)	(1 841)
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 350)	(5 862)	512	(22 791)	(24 060)	1 269
Charges générales et administratives	14 476 \$	11 799 \$	2 677 \$	47 821 \$	40 917 \$	6 904 \$

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

Trimestre et exercice

Les augmentations du trimestre et de l'exercice découlent principalement de la hausse des coûts liés aux salaires et des charges liées au personnel, des coûts des services partagés et d'autres coûts. Pour l'exercice, le montant imputé aux charges d'exploitation recouvrables a été moins élevé en raison de la cession de six actifs de bureaux à Allied. Les facteurs mentionnés précédemment ont été en partie contrebalancés par des diminutions des coûts de location de bureaux et la hausse des coûts inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement.

6. ACTIVITÉS DE LOCATION

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

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

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

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	30 septembre 2022			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : Absorption	Changements au sein du portefeuille ⁱ⁾	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Trimestre clos le 31 décembre 2022		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail	44 052	43 024	97,7 %	(507)	131	415	39	132	(27)	44 157	43 195	97,8 %
Immeubles industriels	17 430	17 253	99,0 %	(757)	99	646	(12)	—	—	17 430	17 241	98,9 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱⁱ⁾	2 045	1 801	88,1 %	(90)	12	74	(4)	(200)	(24)	1 821	1 597	87,7 %
Total	63 527	62 078	97,7 %	(1 354)	242	1 135	23	(68)	(51)	63 408	62 033	97,8 %

- 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 ⁱ⁾	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Exercice clos le 31 décembre 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 %	(1 971)	335	1 652	16	144	(139)	44 157	43 195	97,8 %
Immeubles industriels	17 571	17 234	98,1 %	(2 607)	1 197	1 524	114	(107)	(34)	17 430	17 241	98,9 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ⁱⁱ⁾	3 535	3 119	88,2 %	(235)	69	173	7	(1 529)	(185)	1 821	1 597	87,7 %
Total	65 258	63 388	97,1 %	(4 813)	1 601	3 349	137	(1 492)	(358)	63 408	62 033	97,8 %

- 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.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie avait 19 sites de commerce de détail et 2 sites industriels loués à des locataires aux termes de baux fonciers (18 sites de commerce de détail et 2 sites industriels au 30 septembre 2022; 18 sites de commerce de détail et 2 sites industriels au 31 décembre 2021). Les locataires ont construit des immeubles sur certains sites du portefeuille d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie, d'une superficie brute d'environ 635 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (632 000 pieds carrés au 30 septembre 2022; 632 000 pieds carrés au 31 décembre 2021). Aucun bâtiment n'a été encore construit sur les sites industriels. De plus, la Fiducie compte 175 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (173 au 30 septembre 2022; 172 au 31 décembre 2021). Les baux fonciers et les postes d'essence sont exclus des tableaux du taux d'occupation ci-dessus.

Trimestre

Le taux d'occupation à la clôture de la période a augmenté, passant de 97,7 % au 30 septembre 2022 à 97,8 % au 31 décembre 2022. La Fiducie a connu une absorption positive d'environ 39 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail, principalement en raison des nouvelles activités de location dans les portefeuilles du Québec et de l'Ontario.

La variation d'environ 68 000 pieds carrés du portefeuille est essentiellement attribuable à la cession d'un actif de bureaux à Halifax, partiellement contrebalancée par l'acquisition de trois actifs de commerce de détail situés en Ontario.

Exercice

Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice a augmenté, passant de 97,1 % au 31 décembre 2021 à 97,8 % au 31 décembre 2022. L'absorption positive est essentiellement attribuable à l'activité de location dans les portefeuilles d'immeubles industriels de l'Alberta et de l'Ontario.

La variation de 1 492 000 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 57,0 % du total de sa SLB (56,0 % au 31 décembre 2021). La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux de Loblaw était de 6,3 ans au 31 décembre 2022 (6,5 ans au 31 décembre 2021).

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 31 décembre 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	36,1	36,1	100,0 %	36,5	36,5	100,0 %
Locataires indépendants	27,3	25,9	95,0 %	28,7	26,9	93,5 %
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	63,4	62,0	97,8 %	65,2	63,4	97,1 %

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 31 décembre 2022.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	234	—	234	0,4 %	3 960 \$	16,92 \$
2023	2 234	336	2 570	4,1 %	34 093	13,27
2024	3 099	2 858	5 957	9,4 %	79 453	13,34
2025	3 782	3 218	7 000	11,0 %	90 034	12,86
2026	3 469	2 719	6 188	9,8 %	94 341	15,25
2027	3 253	4 003	7 256	11,4 %	117 386	16,18
2028	2 437	4 787	7 224	11,4 %	116 213	16,09
2029 et par la suite	7 414	18 190	25 604	40,3 %	412 641	16,12
SLB occupée	25 922	36 111	62 033	97,8 %	948 121	15,28
SLB inoccupée	1 375	—	1 375	2,2 %	—	—
Total	27 297	36 111	63 408	100,0 %	948 121 \$	15,28 \$

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

Propriétés de Choix considère son portefeuille d'immeubles de commerce de détail comme la fondation lui permettant de maintenir des flux de trésorerie fiables. Ces immeubles sont principalement loués à des magasins d'alimentation, à des pharmacies et à d'autres détaillants de biens de première nécessité. La stabilité de ce portefeuille repose sur le maintien d'une relation stratégique et la conclusion de baux à long terme avec Loblaw.

Les dix principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 comptaient pour environ 58,6 % du total des produits locatifs bruts et 72,7 % des produits locatifs bruts des immeubles de commerce de détail, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les contrats de location.

Locataires des immeubles de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	63,4 %	30 508
2. Canadian Tire ¹⁾	1,8 %	845
3. TJX Companies	1,6 %	692
4. Dollarama	1,3 %	554
5. Goodlife	0,9 %	362
6. Staples/Bureau en gros	0,8 %	358
7. Lowe's ¹⁾	0,8 %	353
8. Wal-Mart ¹⁾	0,7 %	478
9. Sobeys	0,7 %	258
10. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	198
Total	72,7 %	34 606

i) Sont inclus dans le pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles de commerce de détail ci-dessus les loyers de base relatifs aux sites que la Fiducie a loués à Canadian Tire, Lowe's et Wal-Mart aux termes de baux fonciers. La superficie brute des immeubles du locataire sur ces sites est exclue de la SLB dans le tableau.

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 31 décembre 2022 :

Catégorie de commerce de détail ^{i), ii)}	Pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
Épicerie et pharmacies	67,0 %	32 210
Commerces essentiels	14,2 %	4 180
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,7 %	2 347
Mise en forme et services aux particuliers	4,8 %	1 713
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	3,4 %	1 333
Restaurants plein service	3,0 %	721
Autres	1,9 %	691
Total	100,0 %	43 195

i) À la période de présentation de l'information financière précédente, cette mesure était calculée à l'aide du résultat d'exploitation net attribuable à chaque catégorie de locataires.

ii) Avec prise d'effet au quatrième trimestre de 2022, la Fiducie a apporté les changements suivants à ses catégories de locataires qui sont des commerces de détail :

- Les magasins Wal-Mart, Costco et Tigre Géant ont été reclassés des détaillants à bas prix aux épiceries et pharmacies.
- Les services essentiels aux particuliers sont désormais appelés commerces essentiels. En plus des commerces offrant des services aux particuliers inclus précédemment, les entreprises suivantes ont été reclassées dans les commerces essentiels : animaleries et magasins de fournitures pour animaux de compagnie (auparavant inclus dans les détaillants spécialisés), établissements de services automobiles (auparavant inclus dans les détaillants spécialisés), restaurants à service limité (auparavant inclus dans les restaurants et cafés), magasins à un dollar (auparavant inclus dans les détaillants à bas prix), dépanneurs (auparavant dans la catégorie Autres) et garderies. Les locataires importants suivants ont changé de catégorie par suite de cette modification : Canadian Tire, Pet Valu, Restaurant Brands International et Starbucks.
- Les détaillants spécialisés et les détaillants à bas prix ont été regroupés en une seule catégorie : Détaillants spécialisés et à bas prix.
- La catégorie Restaurants et cafés a été renommée Restaurants plein service, et comme il a été mentionné précédemment, ne comprend plus de restaurants à service limité.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Propriétés de Choix en date du 31 décembre 2022.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	220	—	220	0,5 %	3 863 \$	17,56 \$
2023 ⁱ⁾	1 009	185	1 194	2,7 %	22 995	19,26
2024	1 430	2 695	4 125	9,3 %	64 029	15,52
2025	1 496	3 029	4 525	10,2 %	70 207	15,52
2026	2 202	2 719	4 921	11,1 %	81 388	16,54
2027	2 039	4 003	6 042	13,7 %	104 461	17,29
2028	1 177	4 138	5 315	12,0 %	93 122	17,52
2029 et par la suite	3 113	13 740	16 853	38,3 %	308 933	18,33
SLB occupée	12 686	30 509	43 195	97,8 %	748 998	17,34
SLB inoccupée	962	—	962	2,2 %	—	—
Total	13 648	30 509	44 157	100,0 %	748 998 \$	17,34 \$

i) La SLB de 1 194 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2023 se trouve sur les marchés suivants : 27,2 % dans la région du Grand Montréal, 26,1 % dans la région du Grand Toronto et 46,7 % sur d'autres marchés.

Au 31 décembre 2022, le loyer de base en vigueur pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie s'élevait à 16,51 \$ le pied carré.

Profil des locataires des immeubles industriels

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

Les dix principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie pour le trimestre clos le 31 décembre 2022 comptaient pour environ 8,9 % des produits locatifs bruts et 57,8 % des produits locatifs bruts des immeubles industriels, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les contrats de location.

Locataires des immeubles industriels	Pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	27,7 %	4 738
2. Amazon	6,4 %	760
3. Canada Cartage	5,2 %	672
4. Wonder Brands, Inc.	4,8 %	1 164
5. Uline Canada Corporation	2,7 %	635
6. Canadian Tire	2,4 %	486
7. Kimberly-Clark	2,4 %	514
8. Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	2,3 %	424
9. NFI IPD	2,1 %	231
10. Ecco Heating Products	1,8 %	374
Total	57,8 %	9 998

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 décembre 2022 :

Type de bâtiment/usage	Pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centre de distribution	55,0 %	4 745	4 745	100,0 %
Centre de distribution de Loblaw	28,3 %	9 758	9 671	99,1 %
Entrepôts ¹⁾	16,7 %	2 927	2 825	96,5 %
Total	100,0 %	17 430	17 241	98,9 %

i) Les entrepôts comprennent certains petits entrepôts.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix en date du 31 décembre 2022.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	7	—	7	— %	20 \$	2,86 \$
2023 ¹⁾	1 197	151	1 348	7,7 %	10 730	7,96
2024	1 520	163	1 683	9,7 %	12 510	7,43
2025	2 165	189	2 354	13,5 %	17 608	7,48
2026	1 160	—	1 160	6,7 %	10 678	9,21
2027	1 115	—	1 115	6,4 %	10 570	9,48
2028	1 218	621	1 839	10,6 %	21 437	11,66
2029 et par la suite	4 123	3 612	7 735	44,3 %	81 640	10,55
SLB occupée ⁱⁱ⁾	12 505	4 736	17 241	98,9 %	165 193	9,58
SLB inoccupée	189	—	189	1,1 %	—	—
Total	12 694	4 736	17 430	100,0 %	165 193 \$	9,58 \$

i) La SLB de 1 348 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2023 se trouve sur les marchés suivants : 30,2 % à Calgary, 19,4 % à Edmonton, 11,9 % dans la région du Grand Toronto, 10,1 % dans la région du Grand Montréal et 28,4 % sur d'autres marchés.

ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 11,69 \$ à Vancouver, 9,29 \$ dans la région du Grand Montréal, 8,37 \$ à Edmonton, 8,11 \$ dans la région du Grand Toronto, 7,84 \$ à Calgary et 7,74 \$ sur d'autres marchés.

Au 31 décembre 2022, le loyer de base en vigueur pour le portefeuille d'immeubles industriels de la Fiducie s'élevait à 8,43 \$ le pied carré.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

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

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

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	260 351 \$	51 629 \$	21 187 \$	333 167 \$	(19 634) \$	313 533 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(71 621)	(13 226)	(9 501)	(94 348)	7 168	(87 180)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	188 730	38 403	11 686	238 819	(12 466)	226 353
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 534)	2 760	270	1 496	(658)	838
Paiements pour cession de bail reçus	11	—	—	11	—	11
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	187 207	41 163	11 956	240 326	(13 124)	227 202
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				5 700	6 991	12 691
Revenu de placement				5 165	—	5 165
Produits de commissions				1 292	—	1 292
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(141 735)	4 488	(137 247)
Charges générales et administratives				(14 476)	—	(14 476)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	15 522	15 522
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(82)	—	(82)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(2 665)	—	(2 665)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(858 857)	—	(858 857)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				207 247	(13 877)	193 370
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(20 784)	—	(20 784)
Perte avant impôt sur le résultat				(579 119)	—	(579 119)
Produit d'impôt sur le résultat				119	—	119
Perte nette				(579 000) \$	— \$	(579 000) \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	1 033 758 \$	201 485 \$	97 072 \$	1 332 315 \$	(72 640) \$	1 259 675 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(293 770)	(53 947)	(42 663)	(390 380)	26 427	(363 953)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	739 988	147 538	54 409	941 935	(46 213)	895 722
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(3 042)	7 024	645	4 627	(2 073)	2 554
Paiements pour cession de bail reçus	2 304	146	125	2 575	(210)	2 365
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	739 250	154 708	55 179	949 137	(48 496)	900 641
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				19 828	7 532	27 360
Revenu de placement				15 495	—	15 495
Produits de commissions				3 793	—	3 793
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(552 692)	15 835	(536 857)
Charges générales et administratives				(47 821)	—	(47 821)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	353 867	353 867
Amortissement des immobilisations incorporelles				(1 000)	—	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(5 108)	—	(5 108)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(1 191)	—	(1 191)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				170 188	—	170 188
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				441 853	(328 738)	113 115
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(248 346)	—	(248 346)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				744 136	—	744 136
Produit d'impôt sur le résultat				117	—	117
Bénéfice net				744 253 \$	— \$	744 253 \$

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 15.2, « 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 24 mois close le 31 décembre 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 exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	315 048 \$	306 930 \$	8 118 \$	2,6 %	1 254 107 \$	1 217 511 \$	36 596 \$	3,0 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(433)	238	(671)	(281,9) %	818	6 202	(5 384)	(86,8) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(87 603)	(86 990)	(613)	0,7 %	(359 370)	(350 707)	(8 663)	2,5 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	227 012	220 178	6 834	3,1 %	895 555	873 006	22 549	2,6 %
Charge au titre des créances douteuses	(367)	(1 347)	980	(72,8) %	(861)	(5 673)	4 812	(84,8) %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	226 645	218 831	7 814	3,6 %	894 694	867 333	27 361	3,2 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	14 156	20 376	(6 220)		52 505	80 045	(27 540)	
Charge au titre des créances douteuses	(486)	598	(1 084)		(637)	225	(862)	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	13 670	20 974	(7 304)		51 868	80 270	(28 402)	
Paiements pour cession de bail reçus	11	1 840	(1 829)		2 575	4 363	(1 788)	
REN total, selon le référentiel comptable	240 326 \$	241 645 \$	(1 319) \$		949 137 \$	951 966 \$	(2 829) \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	315 048 \$	306 930 \$	8 118 \$	2,6 %	1 254 107 \$	1 217 511 \$	36 596 \$	3,0 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(87 603)	(86 990)	(613)	0,7 %	(359 370)	(350 707)	(8 663)	2,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	227 445	219 940	7 505	3,4 %	894 737	866 804	27 933	3,2 %
Charge au titre des créances douteuses	(367)	(1 347)	980	(72,8) %	(861)	(5 673)	4 812	(84,8) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	227 078	218 593	8 485	3,9 %	893 876	861 131	32 745	3,8 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	12 227	19 483	(7 256)		48 696	76 143	(27 447)	
Charge au titre des créances douteuses	(486)	598	(1 084)		(637)	225	(862)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	11 741	20 081	(8 340)		48 059	76 368	(28 309)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	238 819 \$	238 674 \$	145 \$		941 935 \$	937 499 \$	4 436 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté de 3,9 % et de 3,8 % pour le trimestre et l'exercice, respectivement, en raison principalement de l'accroissement des produits lié à l'amélioration du taux d'occupation à des taux de location plus élevés, des majorations de loyer contractuelles, du recul de la charge au titre des créances douteuses et des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés découlant de la hausse des dépenses d'investissement. Les résultats de l'exercice considéré ont également profité de l'incidence d'éléments non récurrents, dont les processus d'appel fructueux en matière d'impôts fonciers, les sommes recouvrées des locataires en faillite et d'autres éléments.

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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	252 312 \$	245 999 \$	6 313 \$	2,6 %	1 007 543 \$	977 548 \$	29 995 \$	3,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(69 479)	(69 411)	(68)	0,1 %	(287 196)	(280 794)	(6 402)	2,3 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	182 833	176 588	6 245	3,5 %	720 347	696 754	23 593	3,4 %
Charge au titre des créances douteuses	(15)	(1 228)	1 213	(98,8) %	(290)	(4 775)	4 485	(93,9) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	182 818	175 360	7 458	4,3 %	720 057	691 979	28 078	4,1 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	6 115	6 159	(44)		20 063	25 052	(4 989)	
Charge au titre des créances douteuses	(203)	771	(974)		(132)	578	(710)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	5 912	6 930	(1 018)		19 931	25 630	(5 699)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	188 730 \$	182 290 \$	6 440 \$		739 988 \$	717 609 \$	22 379 \$	

Trimestre et exercice

Les hausses de 4,3 % et de 4,1 % 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 l'exercice, 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 de 2022, 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 profité de l'incidence des recouvrements de dépenses d'investissement plus élevés en raison des dépenses d'investissement tardives en 2021 et d'éléments non récurrents, dont les processus d'appel fructueux en matière d'impôts fonciers, les sommes recouvrées des locataires en faillite et d'autres éléments.

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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	49 263 \$	47 644 \$	1 619 \$	3,4 %	194 184 \$	188 795 \$	5 389 \$	2,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(12 584)	(11 979)	(605)	5,1 %	(50 878)	(48 967)	(1 911)	3,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	36 679	35 665	1 014	2,8 %	143 306	139 828	3 478	2,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(109)	20	(129)	(645,0) %	(317)	(43)	(274)	637,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	36 570	35 685	885	2,5 %	142 989	139 785	3 204	2,3 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 827	1 940	(113)		4 582	7 384	(2 802)	
Charge au titre des créances douteuses	6	(25)	31		(33)	115	(148)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 833	1 915	(82)		4 549	7 499	(2 950)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	38 403 \$	37 600 \$	803 \$		147 538 \$	147 284 \$	254 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles industriels a augmenté de 2,5 % et de 2,3 % pour le trimestre et l'exercice, respectivement. Cette augmentation s'explique principalement par l'accroissement des produits tirés des majorations de loyer contractuelles, les activités de location favorables dans les régions de l'Ontario et de l'Ouest et les loyers de base plus élevés au Québec en raison du début du contrat de location d'un grand local, le nouveau locataire payant un loyer plus élevé que le précédent. Les résultats de l'exercice considéré ont aussi subi l'incidence d'une baisse temporaire des produits locatifs d'un grand local en raison d'une période d'installation et de loyer gratuit.

La diminution du REN lié aux transactions par rapport à celui de l'exercice précédent découle principalement du manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties effectuées au cours des trimestres précédents, qui a été en partie compensé par l'apport des acquisitions.

Secteur des immeubles à usage mixte, résidentiels et autres

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)	2022	2021	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	13 473 \$	13 287 \$	186 \$	1,4 %	52 380 \$	51 168 \$	1 212 \$	2,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(5 540)	(5 600)	60	(1,1) %	(21 296)	(20 946)	(350)	1,7 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	7 933	7 687	246	3,2 %	31 084	30 222	862	2,9 %
Charge au titre des créances douteuses	(243)	(139)	(104)	74,8 %	(254)	(855)	601	(70,3) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	7 690	7 548	142	1,9 %	30 830	29 367	1 463	5,0 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	4 285	11 384	(7 099)		24 051	43 707	(19 656)	
Charge au titre des créances douteuses	(289)	(148)	(141)		(472)	(468)	(4)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	3 996	11 236	(7 240)		23 579	43 239	(19 660)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	11 686 \$	18 784 \$	(7 098) \$		54 409 \$	72 606 \$	(18 197) \$	

Trimestre et exercice

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 1,9 % et de 5,0 % pour le trimestre et l'exercice, respectivement. L'augmentation pour le trimestre découle principalement de la hausse des produits tirés des activités de location favorables en Ontario, en partie contrée par l'augmentation de la charge au titre des créances douteuses. Les résultats de l'exercice ont également été favorisés par des majorations de loyer contractuelles et l'augmentation des produits de recouvrement dans la région de l'Ontario, ainsi que par une réduction de la charge au titre des créances douteuses, facteurs qui ont été contrebalancés en partie par une diminution des taux d'occupation dans la région de l'Ouest par suite d'une baisse des loyers de base et des produits de recouvrement.

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 et de la vente d'un autre bureau, situé au Québec, au quatrième trimestre de 2022, facteurs partiellement compensés par l'apport des transferts depuis les projets d'aménagement terminés au cours de l'exercice précédent.

7.3 Autres indicateurs de performance clés

Les FPAE¹⁾ et le montant ajusté des FPAE¹⁾ font partie des principaux indicateurs de performance clés de la Fiducie. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion pour obtenir des précisions sur la manière dont ces mesures sont définies, calculées et rapprochées aux mesures financières conformes aux PCGR et sur la raison pour laquelle la direction utilise ces mesures. Le tableau qui suit présente un sommaire des FPAE¹⁾ et du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	174 183 \$	174 797 \$	(614) \$	697 728 \$	689 898 \$	7 830 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,241 \$	0,242 \$	(0,001) \$	0,964 \$	0,954 \$	0,010 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,241 \$	0,242 \$	(0,001) \$	0,964 \$	0,954 \$	0,010 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	76,8 %	76,6 %	0,2 %	76,7 %	77,6 %	(0,9) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	126 935 \$	118 924 \$	8 011 \$	581 752 \$	586 506 \$	(4 754) \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,175 \$	0,164 \$	0,011 \$	0,804 \$	0,811 \$	(0,007) \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,175 \$	0,164 \$	0,011 \$	0,804 \$	0,811 \$	(0,007) \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	105,5 %	112,5 %	(7,0) %	92,0 %	91,2 %	0,8 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,740 \$	0,740 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 544 974	723 302 244	242 730	723 481 581	723 087 042	394 539
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 586 201	723 363 313	222 888	723 523 362	723 127 566	395 796
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 557 674	723 375 372	182 302	723 557 674	723 375 372	182 302

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 15.3, « 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 du quatrième trimestre ont diminué légèrement par rapport à ceux du trimestre correspondant de 2021. L'augmentation du REN des actifs comparables a été largement contrebalancée par la hausse des intérêts et des charges générales et administratives 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 le revenu de distribution et les produits d'intérêts gagnés sur la contrepartie reçue en échange des immeubles vendus. De plus, un profit non récurrent comptabilisé au trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison de la reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire spécifique a contribué à la diminution des FPAE.

Exercice

L'augmentation de 7,8 millions de dollars des fonds provenant des activités d'exploitation pour l'exercice s'explique principalement par l'augmentation du REN des actifs comparables, en partie contrebalancée par la hausse des intérêts et des charges générales et administratives ainsi que 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 15.4, « 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

La hausse trimestrielle de 8,0 millions de dollars s'explique principalement par une plus grande proportion des dépenses annuelles effectuées avant le quatrième trimestre de 2022 par rapport à 2021.

Exercice

La baisse de 4,8 millions de dollars comptabilisée pour l'exercice s'explique principalement par l'augmentation des dépenses d'investissement en 2022, qui a été en partie compensée par l'augmentation des FPAE.

Dépenses d'investissement liées aux immeubles et charges de location

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	35 918 \$	41 259 \$	(5 341) \$	72 477 \$	60 100 \$	12 377 \$
Frais directs de location	2 443	2 266	177	9 312	7 129	2 183
Améliorations locatives	5 491	8 657	(3 166)	21 045	17 647	3 398
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	43 852 \$	52 182 \$	(8 330) \$	102 834 \$	84 876 \$	17 958 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 72 477 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (60 100 \$ 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)	Quatrième trimestre de 2022	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
Nombre d'immeubles à revenu	702	701	701	699	709	718	717	715
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés)	63,9	64,0	64,2	64,0	65,8	66,5	66,4	66,2
Taux d'occupation	97,8 %	97,7 %	97,6 %	97,0 %	97,1 %	97,0 %	96,9 %	97,0 %
Produits locatifs (PCGR)	314 382 \$	309 082 \$	313 081 \$	328 049 \$	325 763 \$	316 083 \$	323 936 \$	326 539 \$
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	948 077 \$	(11 810) \$	386 986 \$	(163 087) \$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198) \$
Bénéfice net (perte nette) par part	(0,795) \$	1,310 \$	(0,016) \$	0,535 \$	(0,225) \$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086) \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	(0,795) \$	1,310 \$	(0,016) \$	0,535 \$	(0,225) \$	0,226 \$	0,117 \$	(0,086) \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	238 819 \$	234 540 \$	231 299 \$	237 277 \$	236 674 \$	236 004 \$	233 188 \$	229 633 \$
FPAE ¹⁾	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,241 \$	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	126 935 \$	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,175 \$	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$
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	14,76 \$	12,41 \$	14,05 \$	15,49 \$	15,19 \$	14,25 \$	14,29 \$	13,56 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 557 674	723 544 974	723 544 974	723 544 974	723 375 372	723 302 244	723 148 168	722 728 188
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	40,6 %	41,0 %	41,9 %	39,5 %	40,1 %	41,0 %	40,9 %	42,3 %
Ratio de couverture du service de la dette ¹⁾	3,1 x	3,1 x	3,3 x	3,4 x	3,3 x	3,3 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 31 décembre 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 31 décembre 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 57,0 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un actif immobilier financier pour un prix d'achat de 14 777 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Propriétés de Choix a acquis auprès de Weston Foods (Canada) Inc., filiale entièrement détenue de GWL, six actifs industriels pour un prix d'achat de 81 500 \$, compte non tenu des coûts de transaction. L'acquisition a été entièrement financée par l'émission de 5 824 742 parts échangeables pour un montant de 79 100 \$ et la reprise de passifs d'un montant de 2 400 \$. Weston Foods (Canada) Inc. a fusionné avec George Weston limitée en juillet 2021, et les parts échangeables détenues par Weston Foods (Canada) Inc. ont été transférées à GWL. Le 29 décembre 2021, GWL a mené à terme la vente de la totalité de ses activités de boulangerie menées sous la bannière Weston Foods, et tous les contrats de location conclus avec Weston Foods (Canada) Inc. ont été transférés à un acheteur tiers dans le cadre de la vente.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Propriétés de Choix a procédé à la sortie de 2 immeubles de commerce de détail assortis de baux conclus avec Loblaw, pour un prix de vente global de 33 500 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Convention de services

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 expire le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, 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 et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw 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.

Conventions de gestion

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 et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 2 687 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la SLB de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ et 292 884 \$ (73 221 \$ et 292 884 \$ au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 195 256 \$ (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 douze mois close le 31 décembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de sept mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022 et ont été remboursés en janvier 2023. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 373 \$ et de 37 490 \$ sur les parts détenues par GWL (9 373 \$ et 37 490 \$ au 31 décembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des exercices clos les 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a respectivement déclaré des distributions en trésorerie de 3 052 \$ et de 12 210 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 052 \$ et 12 210 \$ au 31 décembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

10. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

L'établissement des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements et procède à des estimations lorsqu'elle applique les méthodes comptables de Propriétés de Choix qui ont une incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers consolidés et les notes y afférentes.

Dans le contexte des présents états financiers consolidés, un jugement s'entend d'une décision prise par la direction relativement à l'application d'une méthode comptable, à la comptabilisation ou non d'un montant aux états financiers ou à la présentation d'une note, à la suite d'une analyse de l'information pertinente pouvant comprendre des estimations et des hypothèses. La direction utilise des estimations et des hypothèses principalement pour évaluer les soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers consolidés, et celles-ci sont fondées sur un ensemble de données sous-jacentes, notamment sur l'expérience passée de la direction, sur les connaissances que la direction possède des événements et de la conjoncture en cours et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle formule.

Les paragraphes qui suivent décrivent les méthodes comptables qui requièrent l'exercice du jugement ainsi que les sources principales d'incertitude relative aux estimations qui, de l'avis de Propriétés de Choix, pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés.

a. Immeubles de placement

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si certains coûts constituent une augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, pour établir le moment auquel la construction du bien en voie d'aménagement est presque achevée et pour déterminer les coûts d'emprunt attribuables qui doivent être inclus dans la valeur comptable des biens en voie d'aménagement. Propriétés de Choix applique également son jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Propriétés de Choix considère tous les immeubles qu'elle a acquis au cours de l'exercice à l'étude comme des acquisitions d'actifs.

Sources principales d'incertitude relative aux estimations

La juste valeur des immeubles à revenu dépend des principales hypothèses liées aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux, et d'autres hypothèses liées aux flux de trésorerie futurs sur la période de détention. L'examen des flux de trésorerie futurs oblige à poser des hypothèses concernant les 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. De plus, la direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur ultime des immeubles. Il est possible que ces hypothèses ne se matérialisent pas.

b. Partenariats

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si la Fiducie exerce un contrôle conjoint ou si les arrangements sont des partenariats ou des coentreprises. Pour évaluer si les arrangements sont des partenariats ou des coentreprises, la direction exerce un jugement afin de déterminer quels sont les droits et les obligations de la Fiducie dans le cadre de l'arrangement en fonction d'éléments comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

c. Contrats de location

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix doit formuler des jugements afin de déterminer si certains contrats de location sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement, en particulier dans le cas de contrats de location à long terme. Tous les contrats de location en vertu desquels Propriétés de Choix est le locateur sont des contrats de location simple.

d. Impôt sur le résultat

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier (« FPI ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix n'a pas à payer d'impôt canadien sur le revenu, pourvu que la totalité de son revenu imposable soit distribuée à ses porteurs de parts chaque année. Propriétés de Choix est une FPI si elle remplit certaines conditions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix fait preuve de jugement dans l'examen de ces conditions et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits.

Propriétés de Choix a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour la période considérée. Propriétés de Choix prévoit continuer de remplir les conditions d'une FPI aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); cependant, si ce n'était plus le cas, elle ne pourrait plus transférer son revenu imposable aux porteurs de parts et serait par conséquent assujettie à l'impôt.

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

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Il incombe 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.

Comme l'exige le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), le président et chef de la direction et le chef des finances ont fait évaluer l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière selon les critères établis dans le rapport intitulé *Internal Control – Integrated Framework* (les « directives du COSO ») (dans leur version de 2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (le « COSO »). En se fondant sur les résultats de cette évaluation, ils ont conclu que la conception et le fonctionnement du système de contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Fiducie étaient efficaces au 31 décembre 2022.

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. Les projections visant toute évaluation de l'efficacité de ce système pour des périodes futures sont assujetties au risque que les contrôles deviennent inadéquats en raison d'un changement de situation ou que le degré de conformité aux politiques et procédures se détériore. 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 la Fiducie en 2022 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Fiducie.

Contrôles et procédures de communication de l'information

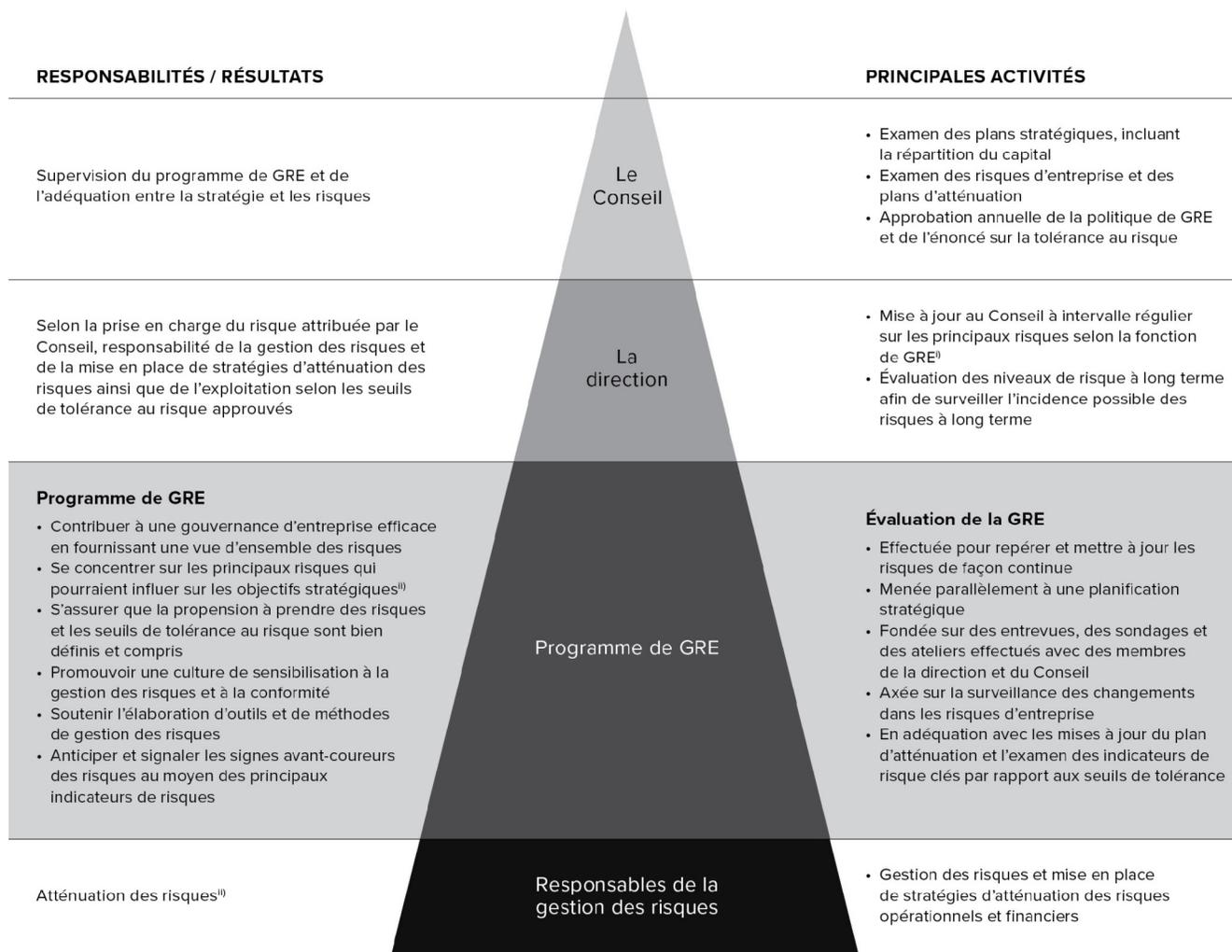
La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et de procédures de communication de l'information visant à donner une assurance raisonnable que toute information importante concernant Propriétés de Choix est recueillie et communiquée en temps opportun à la haute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

Comme l'exige le Règlement 52-109, le chef de la direction et le chef de la direction financière ont fait évaluer l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information. En se fondant sur les résultats de cette évaluation, ils ont conclu que la conception et le fonctionnement du système des contrôles et des procédures de communication de l'information étaient efficaces au 31 décembre 2022.

12. RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Propriétés de Choix s'est engagée à respecter un cadre qui fait en sorte que la gestion des risques fasse partie intégrante de ses activités. Le programme de gestion des risques d'entreprise de la Fiducie vise à aider tous les secteurs de l'entreprise à gérer des niveaux adéquats de tolérance aux risques en mettant à leur disposition une approche systématique et une méthodologie qui leur permettent d'évaluer, de mesurer et de surveiller les principaux risques. Les résultats obtenus dans le cadre de ce programme ainsi que dans d'autres processus de planification des activités de la Fiducie servent à cibler les risques en émergence pour la Fiducie, à établir l'ordre de priorité des activités d'atténuation des risques et à élaborer un plan d'audit interne axé sur les risques.

Le programme de gestion des risques d'entreprise n'a pas pour objet d'éliminer les risques, mais plutôt de les repérer et de les gérer selon l'énoncé portant sur la propension à prendre des risques de la Fiducie et le niveau de tolérance aux risques approuvé. L'énoncé portant sur la propension à prendre des risques établit les principaux aspects des activités commerciales de la Fiducie et les valeurs de cette dernière, et il fournit une orientation en ce qui concerne la prise de risques.



i) Les risques sont évalués selon la vulnérabilité de la Fiducie aux risques et l'incidence éventuelle des risques sous-jacents sur la capacité de la Fiducie d'appliquer ses stratégies et d'atteindre ses objectifs.

ii) Chacun des principaux risques peut nuire à la Fiducie et compromettre sa performance financière. La Fiducie s'est dotée de stratégies de gestion des principaux risques. Toutefois, rien ne garantit que les risques seront effectivement atténués et ne se concrétiseront pas, ni que des événements ou circonstances pouvant avoir une incidence négative sur la réputation, les activités et la situation ou la performance financière de la Fiducie ne surviendront pas.

12.1 Risques liés à l'exploitation et gestion des risques

L'analyse des risques qui suit expose les principaux facteurs qui pourraient nuire aux affaires, aux activités et à la situation financière de la Fiducie ou à sa performance future. La pandémie de COVID-19 continue d'agir comme un facteur de risque global qui peut avoir une incidence sur les activités et la performance financière de la Fiducie, notamment en raison de la conjoncture économique incertaine, de la volatilité des marchés des titres d'emprunt et de capitaux propres, des répercussions sur la main-d'œuvre disponible, des perturbations de la chaîne d'approvisionnement et de l'incidence sur les locataires de la Fiducie.

Cette information devrait être lue parallèlement aux états financiers consolidés de la Fiducie, ainsi qu'aux notes y afférentes. Cette analyse n'est pas exhaustive; elle a plutôt pour objet de mettre en lumière les principaux risques inhérents aux activités de la Fiducie.

Environnement économique

Les résultats financiers de Propriétés de Choix pourraient être touchés à divers degrés par les conditions commerciales et économiques générales des régions dans lesquelles la Fiducie exerce ses activités. Des préoccupations constantes concernant l'incertitude à savoir si l'économie sera durement touchée par divers facteurs, dont les coûts de l'énergie volatils, les problèmes géopolitiques, les pandémies ainsi que la disponibilité et le coût du crédit ont contribué à l'augmentation de la volatilité sur le marché, au ralentissement des affaires et à la diminution de la confiance des consommateurs. Ce contexte d'exploitation pourrait influencer défavorablement sur la capacité de Propriétés de Choix à générer des produits, réduisant ainsi ses résultats et bénéfices d'exploitation. Il pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité de Propriétés de Choix à maintenir les taux d'occupation dans les immeubles, ce qui pourrait nuire à la situation financière de Propriétés de Choix. Si l'environnement économique restait longtemps défavorable, les locataires de Propriétés de Choix pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leurs loyers et de respecter d'autres obligations envers Propriétés de Choix lorsqu'elles deviendront exigibles, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Propriétés de Choix.

Aménagement et construction d'immeubles

Propriétés de Choix se livre à d'importantes activités d'aménagement, de réaménagement et de rénovation en ce qui concerne certains immeubles. Elle est exposée à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et le coût du financement selon des modalités satisfaisantes, si elle peut en obtenir; b) la possibilité d'obtenir et l'obtention en temps opportun d'approbations relatives au zonage, à l'occupation, à l'utilisation des terrains ou d'autres approbations réglementaires et gouvernementales; c) les changements de zonage ou des lois sur l'utilisation des terrains; d) la capacité d'obtenir un taux d'occupation acceptable au moment de la fin des travaux; e) l'éventualité que Propriétés de Choix soit incapable de recouvrer les frais déjà engagés si elle renonce à des occasions de réaménagement après avoir commencé à les envisager; f) l'éventualité que Propriétés de Choix engage des fonds et consacre du temps de la direction pour des projets qu'elle ne mène pas à terme; g) les coûts de construction et de réaménagement d'un projet, notamment l'augmentation des coûts de construction et des charges d'aménagement et la pénurie de main-d'œuvre expérimentée dans certains métiers liés à la construction, peuvent être supérieurs aux estimations initiales, rendant éventuellement le projet moins rentable que selon l'estimation initiale, voire non rentable; h) les délais requis pour parachever la construction ou le réaménagement d'un projet ou louer tout le projet parachevé peuvent être plus longs que ceux prévus initialement et avoir une influence défavorable sur les flux de trésorerie et la liquidité de Propriétés de Choix; i) le coût et le parachèvement en temps opportun de la construction (y compris les risques indépendants de la volonté de Propriétés de Choix, comme le climat, les conditions de travail ou les pénuries de matériaux); j) les différends avec les entrepreneurs et sous-traitants, les grèves, les conflits ouvriers ou les perturbations de l'approvisionnement; k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé peuvent ne pas suffire à rendre le projet rentable; l) la capacité de Propriétés de Choix à céder des immeubles réaménagés en vue de leur vente pourrait être touchée par la capacité des acheteurs potentiels à obtenir du financement compte tenu de l'état actuel des marchés du crédit; et m) la disponibilité et les coûts du financement des activités d'aménagement de Propriétés de Choix, selon des modalités favorables, si elle peut en obtenir.

Les risques précédents pourraient se traduire par d'importants retards ou coûts imprévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher le démarrage ou le parachèvement des activités d'aménagement une fois qu'elles auront été entreprises. De plus, les projets d'aménagement comportent le risque que les investissements n'aient pas un rendement conforme aux attentes et peuvent être assortis d'un risque accru de litige (et les risques connexes) avec les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs, partenaires et autres personnes. L'incapacité, pour quelque raison que ce soit, de Propriétés de Choix à aménager des immeubles de qualité et à gérer efficacement la totalité des projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation majeure pourrait nuire à la réputation et à la performance financière de la Fiducie.

Évaluation des immeubles

Propriétés de Choix effectue une évaluation de ses immeubles trimestriellement. Comme la valeur des immeubles fluctue dans le temps en réaction aux conditions du marché ou comme les hypothèses sous-jacentes et données utilisées dans le modèle d'évaluation changent, la juste valeur du portefeuille de la Fiducie pourrait également varier de manière importante. Le caractère raisonnable des hypothèses de même que l'exactitude des données utilisées dans le modèle d'évaluation des immeubles incombent à Propriétés de Choix. Des données erronées insérées dans le modèle d'évaluation ou des hypothèses inappropriées peuvent entraîner l'évaluation inexacte des biens. En plus du rapport sur l'activité du marché adapté au portefeuille de Propriétés de Choix, la direction met à contribution les informations obtenues concernant le marché auprès d'évaluateurs externes de cabinets multiples mandatés au cours de la période de présentation afin d'évaluer si des

modifications aux hypothèses des données du marché sont requises quant à l'équilibre du portefeuille. Il incombe à la Fiducie de surveiller l'évolution de la valeur de son portefeuille et d'évaluer l'effet de tout changement à la valeur des immeubles au fil du temps. Tout changement de la valeur des immeubles de la Fiducie peut avoir une incidence sur la valeur des porteurs de parts.

Les parts d'une fiducie de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés en fonction de la valeur sous-jacente de l'actif immobilier. Il s'ensuit que les parts peuvent se négocier à prime ou à escompte par rapport aux évaluations mentionnées ci-dessus.

Risque associé aux taux de capitalisation

Le processus d'évaluation de la juste valeur marchande des immeubles dépend de plusieurs données, y compris le taux de capitalisation boursière courant. Les risques associés au modèle d'évaluation des immeubles de la Fiducie comprennent des fluctuations du taux de capitalisation boursière courant qui peuvent avoir une incidence importante sur la valeur d'ensemble de son portefeuille. De plus, Propriétés de Choix est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et non financière aux termes de la facilité de crédit renouvelable et des débetures de la Fiducie, y compris le maintien de certains ratios de levier financier. Des variations du taux de capitalisation boursière pourraient avoir une incidence sur l'évaluation des immeubles de la Fiducie, ce qui pourrait en retour avoir une incidence sur les clauses restrictives de nature financière.

Questions environnementales et sociales

L'intégration des questions ESG est au cœur de la stratégie d'entreprise de la Fiducie. En tant que société immobilière prééminente, Propriétés de Choix s'engage à amener des changements environnementaux et sociaux positifs en se concentrant sur les questions qui comptent le plus pour les locataires, les membres du personnel, les collectivités, les investisseurs et les autres parties prenantes de la Fiducie, tout en accordant une attention particulière à la lutte contre les changements climatiques et à la promotion de l'équité sociale. Tout manquement ou tout manquement perçu à l'égard de l'engagement de la Fiducie à faire avancer ses priorités ESG pourrait avoir une incidence négative sur sa réputation, ses activités ou sa performance financière.

Questions environnementales

Propriétés de Choix est exposée à des risques environnementaux qui pourraient, directement ou indirectement, avoir une incidence négative sur la réputation, les activités ou la performance de la Fiducie à court ou à long terme. Plus particulièrement, Propriétés de Choix est exposée à des enjeux liés aux changements climatiques. Propriétés de Choix définit le risque lié au climat comme le risque de perte, que ce soit directement par suite de pertes financières ou indirectement par suite d'une atteinte à la réputation, résultant de l'incapacité ou du manquement à se préparer adéquatement aux répercussions des changements climatiques ou à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone. Propriétés de Choix peut être exposée aux répercussions d'événements causés par les changements climatiques, tels que les catastrophes naturelles, les phénomènes météorologiques extrêmes, les inondations, les feux de forêt et l'élévation du niveau de la mer. De tels événements pourraient interrompre les activités commerciales et d'exploitation de Propriétés de Choix, endommager ses immeubles et l'obliger à engager des dépenses supplémentaires pour restaurer ou réparer des immeubles après une catastrophe naturelle et des événements météorologiques défavorables. La situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix pourraient être défavorablement touchés par la survenance de l'un des risques identifiés ici liés aux changements climatiques. En outre, en tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Propriétés de Choix est confrontée au risque que ses immeubles fassent l'objet de mesures et de réformes gouvernementales visant à lutter contre les changements climatiques, comme la transition vers une économie à faibles émissions de carbone, ce qui pourrait entraîner des modifications importantes des politiques, de la réglementation et des technologies visant à répondre aux efforts d'atténuation et d'adaptation. Propriétés de Choix pourrait devoir apporter des changements opérationnels et/ou engager des coûts financiers pour se conformer à diverses réformes. L'incapacité à adhérer à ces modifications et à s'adapter aux changements climatiques pourrait entraîner des amendes ou nuire à la réputation, aux activités ou aux résultats financiers de Propriétés de Choix.

En tant que propriétaire immobilier au Canada, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions relatives à l'environnement. Ces lois prévoient que Propriétés de Choix pourrait être, ou devenir, responsable d'une atteinte ou d'un dommage à l'environnement ou des frais qui s'y rapportent, y compris en ce qui concerne le rejet de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées dans l'environnement et le retrait de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées qui peuvent être présentes dans ses immeubles ou sous ceux-ci et toute autre mesure de remise en état qui s'y rapporte. De plus, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité en ce qui concerne le rejet de telles substances qui proviennent d'immeubles du parc immobilier ou qui s'y rendent. Les lois applicables imposent souvent une responsabilité au propriétaire de l'immeuble, que celui-ci ait été ou non au courant de la présence de ces substances ou en ait été responsable ou non. Propriétés de Choix peut également engager sa responsabilité d'autres façons en ce qui concerne le rejet de telles substances à partir d'immeubles du parc immobilier vers des immeubles dont des tiers sont propriétaires, y compris les immeubles adjacents aux immeubles du parc immobilier ou en ce qui concerne l'exposition de personnes à de telles substances. Les lois régissent également l'entretien et le retrait de matériaux contenant de l'amiante dans le cas d'un dommage, de la démolition ou de la rénovation d'un immeuble et régissent également les émissions de fibres d'amiante dans l'air et l'exposition à celles-ci.

Les immeubles du parc immobilier du portefeuille peuvent aussi être situés sur des terrains contaminés, contenir des substances dangereuses et/ou une autre pollution résiduelle et présenter des risques environnementaux. Les immeubles et leurs agencements peuvent renfermer de l'amiante ou d'autres substances dangereuses en des concentrations supérieures aux seuils permis ou recommandés et d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux immeubles. Certains des immeubles du parc immobilier ont ou ont eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses et toxiques ou d'autres substances réglementées. Par exemple, des stations-service de détail et des entreprises de nettoyage à sec sont actuellement situées ou ont été situées par le passé dans certains des immeubles du parc immobilier.

Dans de tels cas, Propriétés de Choix assumera le risque lié aux évaluations, à la remise en état ou au retrait coûteux visant des sols contaminés, des substances dangereuses et d'autres formes de pollution résiduelle. La découverte d'une telle pollution résiduelle sur les terrains et/ou dans les immeubles, particulièrement dans le cas de la location ou de la vente d'immeubles ou d'emprunts pour lesquels des immeubles sont utilisés à titre de sûreté, pourrait entraîner des réclamations de réduction de loyer ou la résiliation de baux pour motif raisonnable, des dommages-intérêts ou d'autres réclamations en violation de garantie contre Propriétés de Choix. Les mesures correctives à apporter relativement à toute pollution et les mesures supplémentaires connexes que devrait prendre Propriétés de Choix pourraient avoir un effet défavorable important sur Propriétés de Choix et comporter des coûts supplémentaires considérables. Propriétés de Choix sera également exposée au risque que le recours contre le pollueur ou les propriétaires antérieurs des immeubles puisse ne pas être possible. De plus, l'existence ou le moindre soupçon de l'existence d'une contamination des terrains, de matériaux dangereux ou d'une autre pollution résiduelle pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur d'un immeuble et la capacité de Propriétés de Choix à le louer ou à le vendre.

La politique d'exploitation de Propriétés de Choix consiste à obtenir une évaluation environnementale de site de phase I effectuée par un consultant en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble et de réaliser une évaluation environnementale des sites de phase II lorsqu'elle est recommandée par l'évaluation environnementale de site de phase I. Bien que ces évaluations environnementales des sites donnent à Propriétés de Choix un certain degré d'assurance quant à la condition de ces immeubles, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité à l'égard d'une contamination non détectée ou d'autres problèmes environnementaux à ses immeubles du parc immobilier.

Propriétés de Choix compte engager les dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois environnementales et régler tous les problèmes environnementaux importants ainsi qu'engager tous les frais qui pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts. Les lois environnementales peuvent changer et Propriétés de Choix pourrait être assujettie à des lois environnementales encore plus sévères à l'avenir, avec la mise en application plus rigoureuse de ces lois par les gouvernements. Le respect de lois environnementales plus sévères, qui peuvent être mises en application plus rigoureusement, la découverte de problèmes environnementaux actuellement inconnus ou une augmentation des frais requis pour remédier à une situation actuellement connue pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Questions sociales

Propriétés de Choix est exposée à des risques liés à diverses questions sociales et a établi des priorités visant à limiter son exposition, y compris aspirer à une représentation adéquate des groupes qui ont toujours été sous-représentés au sein de son conseil d'administration, des postes de direction et de son personnel ainsi que promouvoir une culture d'inclusion. La Fiducie considère qu'il est de sa responsabilité de respecter et de protéger les droits de toutes les personnes qui soutiennent et influencent ses activités, et elle ne tolérera aucune forme d'abus, de discrimination ou de harcèlement. En outre, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois et à la réglementation sur la santé et sécurité du travail. Tout manque d'adhésion par Propriétés de Choix aux procédures appropriées et établies pour la mise en place d'un lieu de travail répondant aux exigences en santé et sécurité du travail et respectant les lois et la réglementation applicables pourrait avoir une incidence négative sur les activités et la performance financière de Propriétés de Choix et entacher sa réputation.

Protection des renseignements et cybersécurité

Propriétés de Choix doit assurer la séparation et la protection de ses renseignements, y compris la sécurité des modalités des baux des locataires, des renseignements sur les membres du personnel et des données financières et opérationnelles (les « renseignements confidentiels »). Certains de ces renseignements confidentiels sont en la possession de fournisseurs de services tiers et sont gérés par ceux-ci. Toute défaillance de la sécurité des données ou toute vulnérabilité des systèmes (internes ou externes) pourrait avoir une incidence négative sur la réputation et la position concurrentielle de la Fiducie. En vue de réduire le niveau de vulnérabilité, la Fiducie a mis en place des mesures de sécurité, y compris de surveillance et d'essai, le maintien de systèmes de protection et de contingence afin de protéger les renseignements confidentiels, de prévenir l'accès non autorisé à ceux-ci et de réduire la probabilité de perturbation de ses systèmes de TI.

En dépit de ces mesures, les systèmes de TI de la Fiducie, y compris ses systèmes de secours et les systèmes des fournisseurs tiers dont elle retient les services, ne sont pas à l'abri des dommages, des interruptions, des dysfonctionnements ou des défaillances attribuables à diverses causes comme le vol, les incendies, les pannes de courant, les défaillances du matériel informatique ou des équipements de télécommunication et tout autre sinistre, pas plus qu'ils ne sont à l'abri des atteintes à la sécurité internes et externes, des attaques par déni de service, des virus, des vers informatiques ou événements perturbateurs connus ou inconnus.

Propriétés de Choix ou ses fournisseurs de services tiers pourraient ne pas être en mesure d'anticiper, de déceler à temps ou de contrer adéquatement l'un ou plusieurs des moyens en rapide évolution et de plus en plus sophistiqués qui sont utilisés par les pirates informatiques, les cyberterroristes ou autres criminels informatiques afin d'essayer de contourner les mesures de sécurité mises en place par la Fiducie ou celles des systèmes d'information de ses fournisseurs de services tiers.

Compte tenu de l'évolution des cybermenaces qui deviennent de plus en plus difficiles à détecter et à déjouer, les mesures de sécurité mises de l'avant par la Fiducie ou ses fournisseurs de services tiers pourraient être compromises par une ou plusieurs de ces cybermenaces ou encore par des actes commis par inadvertance ou de manière intentionnelle par un membre du personnel, par une mauvaise gestion des mots de passe ou par toute autre irrégularité, ce qui pourrait compromettre l'intégrité des renseignements confidentiels.

Si Propriétés de Choix négligeait d'allouer les ressources nécessaires à la mise en place et au maintien d'une infrastructure des TI fiable et d'en assurer la gestion efficace, qu'elle échouait à déceler ou à contrer à temps les menaces de cybersécurité ou que ses systèmes de TI ou ceux de ses fournisseurs de services tiers étaient endommagés, détruits, en panne, paralysés ou défectueux, ses activités pourraient en souffrir et Propriétés de Choix pourrait notamment être exposée à : la perte de locataires ou l'incapacité de les attirer; des pertes de revenus; la perte ou l'utilisation non autorisée de renseignements confidentiels ou d'autres actifs; la perte de secrets commerciaux ou les dommages susceptibles de leur être causés; l'atteinte à sa réputation; des litiges en justice; des mesures d'exécution réglementaires; la violation de lois et de règlements régissant le droit à la vie privée, la sécurité ou autres, de même que des coûts liés aux mesures correctives devant être entreprises.

Changements touchant la population et les locataires

Une grande partie du portefeuille immobilier actuel de Propriétés de Choix est composée d'immeubles loués à des détaillants de biens de première nécessité. Le fait que les consommateurs se tournent davantage vers le commerce électronique pourrait entraîner une baisse de la demande pour des locaux de la part de locataires détaillants. L'incapacité de Propriétés de Choix à s'adapter aux changements qui surviennent dans le secteur du commerce de détail, notamment en trouvant de nouveaux locataires pour combler la perte de produits résultant du fait que des locataires réduisent la superficie des locaux qu'ils louent auprès de Propriétés de Choix, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités ou la performance financière de Propriétés de Choix.

Gestion des actifs

La propriété d'un immeuble entraîne certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements au titre du service de la dette ainsi que les coûts d'assurance et les charges connexes, peu importe si l'immeuble produit un revenu suffisant pour acquitter ces frais. Afin de conserver des locaux attrayants, d'accroître la demande de la part des locataires et de générer des produits appropriés à long terme, Propriétés de Choix doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble pour répondre à la demande du marché. Les services de gestion immobilière, y compris la gestion des locations et l'entretien et la réparation des lieux, doivent être exécutés dans les meilleurs délais et de façon rentable. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner d'importants frais que Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de récupérer auprès de ses locataires. Tous les baux de Loblaw renferment des exclusions à l'égard de certaines charges d'exploitation et/ou des recouvrements d'impôts. De plus, de nouvelles cotisations d'impôts fonciers peuvent survenir, en raison de valeurs d'évaluation actualisées, que Propriétés de Choix pourrait ne pas pouvoir récupérer auprès de ses locataires. Par conséquent, Propriétés de Choix pourrait assumer le fardeau financier de ces charges d'exploitation et/ou impôts, ce qui pourrait vraisemblablement influencer défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, y compris l'âge de l'immeuble pertinent, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget pour la remise à neuf ou la modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses d'investissement peuvent influencer indirectement sur le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire éliminées, lorsque Propriétés de Choix juge nécessaire d'engager d'importantes dépenses d'investissement et d'autres dépenses.

Si les coûts réels d'entretien ou de modernisation d'un immeuble sont supérieurs aux estimations de Propriétés de Choix, ou si des vices cachés sont découverts pendant l'entretien ou la modernisation et qu'ils ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, Propriétés de Choix engagera des frais supplémentaires et imprévus. Si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles du portefeuille de la Fiducie font l'objet d'une importante remise à neuf et que l'immeuble en question ne fait pas l'objet d'une remise à neuf semblable, le résultat d'exploitation net tiré de cet immeuble et sa valeur pourraient être réduits. Toute omission de Propriétés de Choix d'entreprendre un entretien et une remise à neuf convenables en réaction aux facteurs décrits précédemment pourrait influencer défavorablement sur les produits locatifs tirés

de ces immeubles. Un tel événement pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, l'incapacité de Propriétés de Choix à affecter adéquatement ses capitaux opérationnels pourrait avoir une incidence négative sur les taux d'occupation, l'attrait des immeubles pour les locataires de grande qualité et le renouvellement des baux, facteurs qui pourraient à leur tour nuire fortement aux résultats d'exploitation et à la performance financière de Propriétés de Choix.

Conformité aux exigences réglementaires

Propriétés de Choix est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les valeurs mobilières, la propriété intellectuelle, la vie privée, les normes du travail et d'autres questions. Il est possible que de futures modifications des lois ou règlements fédéraux, provinciaux, municipaux, locaux ou issus du régime de la common law applicables ou des changements dans leur application ou leur interprétation réglementaire puissent entraîner des changements aux exigences juridiques auxquelles la Fiducie est assujettie. En outre, pour qu'elle demeure admissible au statut de FPI, Propriétés de Choix doit respecter les règles applicables aux FPI relativement aux EIPD en tout temps. Si Propriétés de Choix devait ne plus respecter l'exception FPI, il en résulterait que certaines distributions de la Fiducie ne seraient plus déductibles dans le calcul de son bénéfice imposable et donc, que cette dernière serait sujette à imposition pour pareilles distributions à un taux substantiellement équivalant à celui généralement applicable pour les sociétés canadiennes. Toute non-conformité en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou non-conformité en vertu d'autres lois ou règlements pourrait exposer Propriétés de Choix à des poursuites, enquêtes ou procédures civiles ou réglementaires, lesquelles pourraient à leur tour avoir une incidence défavorable sur les activités de Propriétés de Choix et sa situation financière. Rien ne garantit que les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu concernant les fiducies de placement immobilier, ou la manière dont ces règles sont interprétées et appliquées par l'Agence du revenu du Canada, ne seront pas modifiées d'une manière qui porterait préjudice à Propriétés de Choix ou aux porteurs de parts. Il est impossible de prévoir si les régimes réglementaires auxquels la Fiducie sera soumise feront l'objet de modifications à l'avenir, ni l'effet de tels changements sur ses placements.

Gestion des talents et planification de la relève

La croissance continue de Propriétés de Choix est tributaire de sa capacité à embaucher, à maintenir en poste et à former ses dirigeants et d'autres membres clés du personnel. L'incapacité de recruter et de maintenir en poste du personnel d'expérience et de talent de même que de mettre en place des processus de planification de la relève et des stratégies de maintien en poste appropriés pourrait entraîner des lacunes sur le plan des connaissances, des compétences et de l'expérience. Une telle situation pourrait compromettre la position concurrentielle de Propriétés de Choix ou se traduire par des coûts croissants et l'obligation de livrer concurrence pour retenir les services de membres du personnel ou un haut taux de roulement du personnel. Tout ce qui précède pourrait donc compromettre la capacité de Propriétés de Choix à exploiter son entreprise et à exécuter ses stratégies, ce qui pourrait à son tour entacher sa réputation et avoir une incidence négative sur ses activités et sur sa performance financière.

Continuité des activités

Des événements défavorables liés à des incidents comme des phénomènes météorologiques violents, des arrêts de travail dans des immeubles en voie d'aménagement, une défaillance prolongée des systèmes de TI, des activités terroristes, des pandémies, des pannes d'électricité ou d'autres catastrophes nationales ou internationales pourraient nuire à la capacité de Propriétés de Choix de poursuivre ses activités et de maintenir ses processus d'importance critique. L'un ou l'autre de ces événements, y compris une planification inefficace de la continuité des activités en cas d'urgence, pourrait avoir un effet défavorable important sur la réputation, les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Acquisitions et sorties

Les immeubles acquis peuvent être assortis d'obligations inconnues, inattendues ou non divulguées pouvant porter gravement atteinte aux activités et aux résultats financiers de Propriétés de Choix. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à Propriétés de Choix pourraient ne pas fournir une protection adéquate contre ces obligations et tout recours contre des tiers pourrait être limité du fait de la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et documents qui sont requis afin de vérifier complètement que les immeubles à acquérir sont construits conformément aux lois en matière d'urbanisme et aux exigences du code du bâtiment et que leur usage respecte ces lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques particuliers pourraient ne pas avoir été constatés ou évalués correctement. De tels événements pourraient se traduire par des coûts supplémentaires et avoir des répercussions très défavorables sur les produits locatifs tirés des immeubles pertinents ou sur leur prix de vente au moment d'en disposer.

La capacité de Propriétés de Choix à acquérir des immeubles selon des modalités satisfaisantes et à les intégrer et les exploiter avec succès comporte les risques supplémentaires suivants : a) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'acquérir des immeubles souhaités en raison (i) de contraintes imposées par les modalités de l'accord d'alliance stratégique ou (ii) de la concurrence de la part d'autres investisseurs immobiliers dotés de plus de capitaux, y compris d'autres sociétés

immobilières, fiducies de placement immobilier et fonds d'investissement en exploitation; b) Propriétés de Choix pourrait acquérir des immeubles qui n'améliorent pas les résultats au moment de l'acquisition, et Propriétés de Choix pourrait ne pas réussir à gérer et à louer ces immeubles selon les attentes; c) la concurrence d'autres acquéreurs éventuels pourrait faire augmenter grandement le prix d'achat d'un immeuble souhaité; d) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de générer des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation suffisantes ou d'obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres nécessaire pour conclure une acquisition ou, s'il peut être obtenu, le financement pourrait ne pas être assorti de modalités satisfaisantes; e) Propriétés de Choix pourrait devoir engager des montants supérieurs aux montants prévus au budget pour effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les ententes d'acquisition d'immeubles font d'ordinaire l'objet de conditions habituelles à la clôture, dont la réalisation satisfaisante d'enquêtes diligentes, et Propriétés de Choix pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne mène pas à terme; g) le processus d'acquisition ou de réalisation de l'acquisition d'un nouvel immeuble pourrait détourner l'attention de l'équipe de haute direction de Propriétés de Choix au détriment des activités commerciales existantes; h) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement les nouvelles acquisitions, particulièrement les acquisitions de portefeuilles d'immeubles, à ses activités existantes; i) la conjoncture des marchés pourrait entraîner des taux d'occupation supérieurs à ceux prévus et des loyers inférieurs à ceux prévus; et j) Propriétés de Choix pourrait acquérir des immeubles sans recours ou avec des recours limités à l'égard de responsabilités connues ou inconnues, comme l'assainissement d'une contamination environnementale, les réclamations de locataires, de fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et les réclamations en indemnisation par les commandités, administrateurs, dirigeants et autres personnes indemnisés par les anciens propriétaires des immeubles.

Si Propriétés de Choix ne peut réaliser les acquisitions d'immeubles selon des modalités favorables ou exploiter les immeubles acquis afin de réaliser ses objectifs ou de combler ses attentes, cette situation pourrait avoir un effet très défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et le cours par part de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, Propriétés de Choix procède de temps en temps à des sorties stratégiques de biens immobiliers afin de recycler son capital et de maintenir une composition optimale de son portefeuille. L'incapacité de sortir certains actifs non conformes aux critères d'investissement de Propriétés de Choix pourrait nuire à ses activités et à sa performance financière.

Concentration de locataires

Les immeubles de la Fiducie génèrent des produits au moyen des paiements de loyer des locataires et particulièrement les paiements de loyer de Loblaw en tant que locataire le plus important de Propriétés de Choix. À l'échéance d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. De plus, les modalités de tout bail ultérieur peuvent être moins favorables que celles du bail existant, y compris en raison de l'ajout de clauses restrictives. De plus, les taux d'occupation et les loyers antérieurs ne permettent pas nécessairement de faire une prédiction exacte des taux d'occupation futurs. Les flux de trésorerie et la situation financière de Propriétés de Choix pourraient être touchés défavorablement si ses locataires (et plus particulièrement Loblaw) se révélaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si une quantité importante de locaux disponibles au sein du portefeuille d'immeubles ne pouvait être louée selon des modalités de location favorables sur le plan économique. Advenant un défaut d'un locataire, Propriétés de Choix pourrait subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de bailleur et contracter des coûts importants pour protéger son investissement. De plus, des clauses restrictives et les modalités de l'accord d'alliance stratégique peuvent réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et pourraient contribuer aux difficultés de louer un local à de nouveaux locataires.

Le résultat net de Propriétés de Choix pourrait aussi être défavorablement touché par le ralentissement des activités ou la faillite ou l'insolvabilité de Loblaw, son plus important locataire. Propriétés de Choix tire la majorité de ses loyers minimums de base annuels de Loblaw. Par conséquent, ses produits dépendent de la capacité de Loblaw à respecter ses obligations de locataire et de la capacité de Propriétés de Choix à percevoir les loyers auprès de Loblaw. La performance financière et les résultats d'exploitation futurs de Loblaw sont soumis à des risques inhérents, des incertitudes et d'autres facteurs. Si Loblaw devait mettre fin à ses baux, cesser de s'acquitter de ses obligations de versements des loyers ou y faire défaut, une telle situation pourrait avoir des répercussions défavorables importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

La fermeture d'un magasin pilier d'un immeuble pourrait également avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de cet immeuble. Le local qu'un locataire principal a délaissé tend aussi à influencer défavorablement sur tout l'immeuble en raison de la perte de la capacité du locataire principal qui a quitté les lieux à attirer des clients dans l'immeuble, ce qui peut nuire aux activités des autres locataires et influencer défavorablement sur la capacité de ceux-ci à acquitter le loyer ou à respecter les autres obligations prévues aux termes de leur bail. Rien ne garantit que Propriétés de Choix sera en mesure de relouer rapidement le local délaissé par un locataire principal selon des modalités favorables, si elle le peut. De plus, bien que certains baux contiennent une disposition obligeant les locataires à continuer d'occuper les locaux loués, rien ne garantit que ces locataires continueront de les occuper. De plus, à tout moment, un locataire peut chercher à obtenir la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois semblables qui pourraient entraîner un refus ou la résiliation du bail du locataire et ainsi provoquer une réduction des flux de trésorerie de Propriétés de Choix ainsi qu'une dégradation de sa situation financière ou de ses résultats d'exploitation et de sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

12.2 Risques financiers et gestion des risques

Propriétés de Choix est exposée à un certain nombre de risques financiers, qui peuvent avoir une incidence sur sa performance sur le plan de l'exploitation et sur sa performance financière. Les paragraphes qui suivent présentent un sommaire des risques financiers auxquels Propriétés de Choix est exposée.

Risque de taux d'intérêt

Propriétés de Choix a besoin de ressources financières importantes pour mener à bien sa stratégie. La mise en œuvre fructueuse de la stratégie nécessitera la mobilisation efficace de capitaux supplémentaires. Il est possible que les taux d'intérêt augmentent, facteur qui aurait une incidence sur les coûts d'emprunt à long terme et nuiraient à la performance financière.

La majorité des dettes de Propriétés de Choix sont financées à taux fixes et comportent des échéances échelonnées sur de longues périodes, ce qui réduit l'exposition à la fluctuation à court terme des taux d'intérêt. Dans la mesure où Propriétés de Choix contracte une dette à taux variable (comme les prélèvements aux termes de la facilité de crédit renouvelable), cela peut entraîner des fluctuations des coûts d'emprunt de Propriétés de Choix lorsque les taux d'intérêt varient. Si les taux d'intérêt augmentent, il pourrait y avoir une incidence très défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix et une diminution du montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

La facilité de crédit renouvelable de Propriétés de Choix et les débetures de la Fiducie prévoient également des clauses restrictives qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si Propriétés de Choix ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Propriétés de Choix évalue régulièrement son exposition au risque de taux d'intérêt et l'incidence de la hausse et de la baisse des taux d'intérêt sur les résultats d'exploitation et la situation financière.

Risque de liquidité et risque lié à la disponibilité des capitaux

Le risque de liquidité représente le risque que Propriétés de Choix ne puisse répondre à ses besoins en trésorerie ou s'acquitter de ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles soit consacrée au service de cette dette impayée, rien ne garantit que Propriétés de Choix continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour s'acquitter de ses obligations de versement d'intérêt et de remboursement de capital à une date d'échéance applicable. Si Propriétés de Choix n'est pas en mesure de faire les versements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait être tenue de chercher à renégocier ces paiements ou d'émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt supplémentaires ou de chercher à obtenir une autre forme de financement. L'incapacité de Propriétés de Choix à faire un paiement d'intérêt ou de capital ou à les renégocier ou à émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt ou à obtenir une autre forme de financement supplémentaire pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Les activités liées au secteur de l'immobilier nécessitent des capitaux importants. Propriétés de Choix doit avoir accès à des sources de capitaux pour financer les charges liées aux activités d'exploitation, les coûts d'entretien des immeubles, les dépenses d'aménagement et les autres dépenses d'investissement ainsi que pour refinancer sa dette. Bien que Propriétés de Choix prévoie continuer d'avoir accès à la facilité de crédit renouvelable, rien ne garantit qu'elle pourra avoir accès à des capitaux suffisants ou avoir accès à des capitaux à des modalités favorables. De plus, dans certaines circonstances, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, dans sa version complétée par les actes de fiducie supplémentaires. L'incapacité de Propriétés de Choix à avoir accès aux sources de capitaux requises pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le risque de liquidité et le risque lié à la disponibilité des capitaux sont atténués par le maintien de niveaux appropriés de liquidité, par la diversification des sources de financement de la Fiducie, notamment grâce à l'échelonnement des échéances de ses emprunts, et par la surveillance active des conditions du marché.

Liquidité des immeubles

Un placement dans l'immobilier est relativement peu liquide. Cette illiquidité a tendance à limiter la capacité de Propriétés de Choix à ajuster son portefeuille rapidement en réponse à une conjoncture économique ou à des conditions d'investissement en évolution ou encore dans le cas où elle chercherait à vendre des actifs immobiliers pour obtenir des liquidités. Dans les périodes de récession, il peut être difficile de se départir de certains types d'actifs immobiliers. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, au cours d'une récession économique, Propriétés de Choix pourrait devoir faire face à des dépenses constantes, tandis que les possibilités de gagner des produits pourraient diminuer. Dans de telles circonstances, il pourrait être nécessaire pour Propriétés de Choix de se départir d'immeubles à des prix inférieurs afin de générer une trésorerie suffisante aux fins des activités et du versement des distributions aux porteurs de parts.

Risque lié au prix des parts

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de l'émission de parts échangeables, qui sont économiquement équivalentes aux parts et échangeables contre des parts, ainsi qu'en raison de l'octroi d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur selon leur cours sur le marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence défavorable sur le résultat net lorsque le cours des parts augmente, et une incidence favorable lorsque le cours des parts diminue.

Risque de crédit

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières à son égard. L'exposition au risque de crédit est liée aux loyers à recevoir, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés, aux prêts hypothécaires, aux prêts et aux billets à recevoir.

Propriétés de Choix atténue le risque de perte sur créances lié aux loyers à recevoir en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires, en obtenant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet, en s'assurant que les locataires sont diversifiés et en limitant l'exposition à un locataire unique (sauf en ce qui concerne Loblaw). Propriétés de Choix établit une correction de valeur pour pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. La provision est établie au cas par cas selon le locataire et les circonstances particulières de ce dernier.

Le risque lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie et aux dérivés est atténué par des politiques et des lignes directrices qui stipulent que Propriétés de Choix peut uniquement effectuer des opérations avec des institutions financières et gouvernementales canadiennes ayant au moins la note de crédit « A-2 » à court terme et « A- » à long terme de S&P ou une note de crédit équivalente d'une autre agence de notation reconnue, et en établissant des expositions maximales et minimales à des contreparties et à des instruments précis.

La Fiducie pourrait être exposée au risque lié aux prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir en cas d'incapacité de certains emprunteurs à rembourser ces financements. Propriétés de Choix a mis en place, conjointement avec un groupe de partenaires stratégiques de la Fiducie dans des projets d'aménagement, un programme dans le cadre duquel cette dernière propose du financement sous forme de prêts mezzanine, du financement de coentreprises, du financement par le vendeur et d'autres arrangements. En contrepartie, la Fiducie reçoit généralement une option ou d'autres droits lui permettant d'acquérir une participation dans des actifs immobiliers. La Fiducie atténue son exposition à ce risque en s'assurant que les prêts sont bien garantis par des actifs immobiliers et en obtenant des sûretés si nécessaire.

En dépit de ces efforts d'atténuation des risques, si les contreparties de Propriétés de Choix manquaient à leurs obligations, il pourrait y avoir une incidence défavorable notable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement de Propriétés de Choix pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts, dont les suivantes : i) la capacité de Propriétés de Choix à obtenir du financement supplémentaire à l'avenir aux fins des charges d'exploitation, des dépenses d'investissement, des acquisitions et de l'aménagement ou à d'autres fins générales de l'entreprise, ii) une part plus importante des flux de trésorerie de Propriétés de Choix consacrée au paiement du capital et au versement de l'intérêt sur sa dette, réduisant ainsi les fonds pouvant être distribués aux porteurs de parts et iii) la vulnérabilité accrue de Propriétés de Choix à un ralentissement des activités dans le secteur ou à un repli de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de fiducie, le taux d'endettement maximal que Propriétés de Choix peut présenter est de i) 60 % si on exclut la dette convertible et ii) 65 % si on inclut la dette convertible.

Pour réduire l'exposition à ce risque, Propriétés de Choix surveille de façon proactive le niveau d'endettement pour s'assurer qu'il se situe à un niveau acceptable.

L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, le cours des parts et les distributions aux porteurs de parts de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à s'acquitter de ses obligations en matière de capital et d'intérêts découlant de l'encours de sa dette.

Risque lié aux notations de crédit

Les notations de crédit attribuées à la Fiducie, à la société en commandite et à l'un de leurs titres respectifs peuvent être modifiées en tout temps selon le jugement des agences de notation de crédit et peuvent également être influencées par un changement de la notation du crédit de GWL, de Loblaw et de leurs sociétés affiliées respectives. En outre, la Fiducie, GWL, Loblaw et leurs sociétés affiliées respectives pourraient contracter des dettes supplémentaires dans le futur, ce qui pourrait avoir une incidence sur les notations de crédit actuelles et futures. Une réduction des notations de crédit pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur marchande des titres en circulation de la Fiducie, ainsi que sur l'accès de la Fiducie au financement et sur le coût de celui-ci.

13. 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 les questions ESG créent de la valeur durable pour les parties prenantes :

- 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 chapeaute le programme ESG de la Fiducie, dont le président et chef de la direction est le parrain-cadre.

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.

Lutte contre les changements climatiques

En 2022, la Fiducie s'est fixé des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre s'appliquant à l'ensemble de son portefeuille d'immeubles à revenu et de biens en voie d'aménagement. Ces objectifs ont été validés par l'initiative Science Based Targets (SBTi) aux termes de ses normes de carboneutralité pour les entreprises, ce qui fait de Propriétés de Choix l'une des premières entités au Canada à voir ses objectifs approuvés par la SBTi. Les objectifs de la Fiducie sont conformes à l'Accord de Paris, dont l'objectif principal est de limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré Celsius d'ici la fin du siècle. Outre son engagement envers l'atteinte de la carboneutralité, voici d'autres mesures que la Fiducie a prises en 2022 pour soutenir ses efforts visant à contrer les changements climatiques :

- publication du premier rapport *En route vers le net zéro* de la Fiducie, qui détaille l'approche adoptée pour atteindre des émissions nettes nulles dans l'ensemble de son portefeuille, y compris les émissions de portées 1 et 2 et les émissions de portée 3 provenant de la consommation d'énergie des locataires et des activités d'aménagement, d'ici 2050;
- obtention de la certification LEED ou BOMA BEST pour 160 propriétés de plus, portant le total à plus de 60 % de la superficie des immeubles selon une participation de 100 % dans la SLA (sur la voie de la cible de 65 % pour 2023);
- mise à jour des clauses de location écologique dans les baux des immeubles de commerce de détail et des immeubles industriels de la Fiducie;
- poursuite de l'intégration de systèmes de chauffage électrique écoénergétiques aux prochains projets d'aménagement et de modernisation (notamment au moyen de la géothermie, de systèmes énergétiques collectifs et de technologies de chauffage par pompe de chaleur).

Les progrès réalisés vers l'atteinte des cibles environnementales de la Fiducie pour 2023 qui ne sont pas mentionnés ici seront présentés dans le rapport sur la responsabilité ESG que nous publierons plus tard cette année.

Promotion de l'équité sociale

La Fiducie a pour objectif de faire une différence positive dans les collectivités dans lesquelles elle se trouve, notamment en mettant l'accent sur l'avancement de la diversité, de l'équité et de l'inclusion dans le cadre de ses activités, en faisant la promotion de la santé et du bien-être et en soutenant des organismes de bienfaisance grâce à du bénévolat et à des dons. La Fiducie présente un engagement de longue date envers la diversité, l'équité et l'inclusion, lequel a continué de croître en 2022. En voici les principaux faits saillants pour 2022 :

- la formation d'une équipe responsable de l'incidence sociale pour faire avancer la question de l'équité sociale au sein de l'organisation;
- le maintien des responsabilités du comité sur la diversité, l'équité et l'inclusion, dirigé par des membres du personnel et chargé d'organiser des événements axés sur la sensibilisation et la formation, le réseautage et la célébration des cultures;

- l'adhésion au Centre canadien pour la diversité et l'inclusion en tant que membre et à l'Accelerating Accessibility Coalition en tant que membre fondateur;
- des dons de plus de 620 000 \$ et de 1 220 heures de travail en soutien à des organismes canadiens de bienfaisance qui visent à démarginaliser les enfants des collectivités à faible revenu, par l'entremise du programme Soutenir par Choix;
- la poursuite de la collecte des données d'auto-identification volontaire parmi le personnel pour cerner les lacunes et faire le suivi des initiatives en matière de diversité.

Communication de l'information

Dans le cadre de ses efforts soutenus afin d'améliorer sa communication avec toutes ses parties prenantes, la Fiducie publie un rapport annuel sur la responsabilité ESG, qui peut être consulté sur son site Web, à l'adresse www.choicereit.ca.

Le rapport sur la responsabilité ESG est supervisé par le conseil des fiduciaires, et les contrôles applicables à la présentation d'informations sur les questions ESG de la Fiducie sont revus par le comité d'audit. La Fiducie retient également les services d'un tiers pour vérifier les déclarations en matière d'énergie, d'eau, de déchets et d'émissions de GES.

Voici certains des faits saillants de 2022 liés à la présentation d'informations sur les questions ESG :

- soumission de notre première participation au questionnaire du CDP sur les changements climatiques, qui est une évaluation indépendante des informations communiquées au public sur les changements climatiques, et obtention de la cote « B »;
- augmentation de la note obtenue par la Fiducie dans le rapport d'évaluation immobilière du GRESB, intitulé *Standing Investments (Operations)*, laquelle est passée à 82 (sur une échelle de 100), pour une hausse de 44 % par rapport à sa note initiale de 2019;
- obtention de la cote supérieure décernée par ISS ESG, la branche d'investissement responsable d'Institutional Shareholder Services Inc. (ISS), un fournisseur d'analyses sur l'investissement durable et responsable.

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

14. PERSPECTIVES²⁾

Nous visons à préserver notre capital, à générer des flux de trésorerie stables et croissants et à accroître la valeur liquidative, à long terme. Notre portefeuille de grande qualité est principalement loué à des détaillants de biens de première nécessité et à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins sensibles à la volatilité économique, ce qui procure une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Notre portefeuille a continué de profiter du contexte de location favorable, et nous sommes bien positionnés pour gérer le risque lié au renouvellement des baux pour 2023. Nous continuons en outre de faire progresser notre programme d'aménagement, en particulier les occasions liées aux immeubles industriels, programme qui constitue pour nous le meilleur moyen d'ajouter à notre portefeuille des biens immobiliers de grande qualité à un coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps.

Nous sommes convaincus que notre modèle économique, la stabilité de nos locataires, notre solide bilan et notre approche disciplinée en matière de gestion financière continueront de bien nous servir en vue de notre réussite future. La Fiducie n'est toutefois pas en mesure de prévoir les répercussions précises de la conjoncture économique générale sur ses résultats financiers de 2023. En 2023, Propriétés de Choix continuera de se concentrer sur ses principales activités, soit ses immeubles de commerce de détail essentiels, ses immeubles industriels et sa plateforme résidentielle en pleine expansion, ainsi qu'à son solide programme d'aménagement. La Fiducie s'est fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance de 2 % à 3 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie;
- un montant annuel des FPAE par part après dilution dans une fourchette de 0,98 \$ à 0,99 \$, reflétant une croissance de 2 % à 3 % en cumul annuel;
- des ratios de levier stables, dont un ratio de la dette sur le BAIIAJV d'environ 7,5 fois.

15. 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>
Résultat d'exploitation net (« REN »), selon le référentiel comptable	<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>
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	<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 15.2, « Résultat d'exploitation net »</p>
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie et REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	<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 15.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 15.9, « 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 15.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 15.9, « 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 15.5, « 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 la juste valeur (« 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 15.8, « 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 15.6, « 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 débetures 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 15.9, « 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 15.9, « 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>
<p>Liquidités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les liquidités sont une mesure non conforme aux PCGR qui correspond à la somme du total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et de la portion inutilisée de la ligne de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. 	<p>Section 4, « Situation de trésorerie et sources de financement »</p> <p>Section 4.2, « Sources de liquidité et structure du capital »</p>

15.1 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 possèdent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement 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 31 décembre 2022.

Au 31 décembre et pour le trimestre clos à cette date (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la 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⁾
Solde à l'ouverture de la période	13 894 000 \$	968 000 \$	14 862 000 \$	311 000 \$	712 000 \$	1 023 000 \$	14 205 000 \$	15 885 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	74 553	—	74 553	—	—	—	74 553	74 553
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	22 204	12 007	34 211	22 204	34 211
Améliorations des bâtiments	183	(37)	146	—	—	—	183	146
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	675	2 545	3 220	675	3 220
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	35 456	462	35 918	—	—	—	35 456	35 918
Frais directs de location	2 258	185	2 443	—	—	—	2 258	2 443
Allocations pour améliorations locatives	5 188	303	5 491	—	—	—	5 188	5 491
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	838	658	1 496	—	—	—	838	1 496
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(50 400)	—	(50 400)	—	—	—	(50 400)	(50 400)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	10 306	5 361	15 667	(10 306)	(5 361)	(15 667)	—	—
Autres transferts	111	(111)	—	(111)	111	—	—	—
Sorties	(45 325)	—	(45 325)	—	—	—	(45 325)	(45 325)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	191 832	14 179	206 011	1 538	(302)	1 236	193 370	207 247
Solde au 31 décembre 2022	14 119 000 \$	989 000 \$	15 108 000 \$	325 000 \$	721 000 \$	1 046 000 \$	14 444 000 \$	16 154 000 \$

- 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au 31 décembre et pour l'exercice clos à cette date (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la 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⁾
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⁾	136 479	67 857	204 336	27 218	139 541	166 759	163 697	371 095
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	71 896	47 478	119 374	71 896	119 374
Améliorations des bâtiments	1 773	3 903	5 676	—	—	—	1 773	5 676
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	2 575	3 636	6 211	2 575	6 211
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	70 937	1 540	72 477	—	—	—	70 937	72 477
Frais directs de location	8 741	571	9 312	—	—	—	8 741	9 312
Allocations pour améliorations locatives	19 382	1 663	21 045	—	—	—	19 382	21 045
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	2 554	2 073	4 627	—	—	—	2 554	4 627
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(50 400)	—	(50 400)	—	—	—	(50 400)	(50 400)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	50 125	21 311	71 436	(50 125)	(21 311)	(71 436)	—	—
Autres transferts	(22 834)	(111)	(22 945)	22 834	111	22 945	—	—
Sorties	(876 502)	—	(876 502)	(13 768)	—	(13 768)	(890 270)	(890 270)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	71 745	(2 807)	68 938	41 370	331 545	372 915	113 115	441 853
Solde au 31 décembre 2022	14 119 000 \$	989 000 \$	15 108 000 \$	325 000 \$	721 000 \$	1 046 000 \$	14 444 000 \$	16 154 000 \$

- 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.

15.2 Résultat d'exploitation net

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR au résultat d'exploitation net 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	(163 087) \$	(415 913) \$	744 253 \$	23 008 \$	721 245 \$
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	(1 026)	1 026	—	(1 502)	1 502
Charges générales et administratives	14 476	11 799	2 677	47 821	40 917	6 904
Produits de commissions	(1 292)	(946)	(346)	(3 793)	(3 801)	8
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	137 247	134 320	2 927	536 857	534 525	2 332
Produits d'intérêts	(12 691)	(7 312)	(5 379)	(27 360)	(20 079)	(7 281)
Revenu de placement	(5 165)	—	(5 165)	(15 495)	—	(15 495)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(15 522)	(18 338)	2 816	(353 867)	(66 952)	(286 915)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	82	—	82	5 108	—	5 108
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	2 665	(666)	3 331	1 191	1 580	(389)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	858 857	372 039	486 818	(170 188)	862 815	(1 033 003)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(193 370)	(96 275)	(97 095)	(113 115)	(458 817)	345 702
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	20 784	—	20 784	248 346	—	248 346
Produit d'impôt sur le résultat	(119)	(686)	567	(117)	(679)	562
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	227 202	230 072	(2 870)	900 641	912 015	(11 374)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(838)	(339)	(499)	(2 554)	(7 893)	5 339
Paiements pour cession de bail reçus	(11)	(1 840)	1 829	(2 365)	(4 363)	1 998
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	226 353	227 893	(1 540)	895 722	899 759	(4 037)
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	12 466	10 781	1 685	46 213	37 740	8 473
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	238 819 \$	238 674 \$	145 \$	941 935 \$	937 499 \$	4 436 \$

15.3 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	(163 087) \$	(415 913) \$	744 253 \$	23 008 \$	721 245 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	82	—	82	5 108	—	5 108
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	2 665	(666)	3 331	1 191	1 580	(389)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	858 857	372 039	486 818	(170 188)	862 815	(1 033 003)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(193 370)	(96 275)	(97 095)	(113 115)	(458 817)	345 702
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	(13 877)	(12 952)	(925)	(328 738)	(43 478)	(285 260)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	20 784	—	20 784	248 346	—	248 346
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 790	393	2 397	8 589	3 173	5 416
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—	292 884	292 884	—
Frais de location internes	1 900	2 560	(660)	8 515	8 412	103
Produit d'impôt sur le résultat	(119)	(686)	567	(117)	(679)	562
Fonds provenant des activités d'exploitation	174 183 \$	174 797 \$	(614) \$	697 728 \$	689 898 \$	7 830 \$
FPAE par part – après dilution	0,241 \$	0,242 \$	(0,001) \$	0,964 \$	0,954 \$	0,010 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	76,8 %	76,6 %	0,2 %	76,7 %	77,6 %	(0,9) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,740 \$	0,740 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 586 201	723 363 313	222 888	723 523 362	723 127 566	395 796

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

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

FPAE calculés selon une base proportionnelle¹⁾

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	238 819 \$	238 674 \$	145 \$	941 935 \$	937 499 \$	4 436 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 496	1 131	365	4 627	10 104	(5 477)
Paiements pour cession de bail reçus	11	1 840	(1 829)	2 575	4 363	(1 788)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	240 326 \$	241 645 \$	(1 319) \$	949 137 \$	951 966 \$	(2 829) \$
Produits d'intérêts	5 700	3 533	2 167	19 828	12 039	7 789
Revenu de placement	5 165	—	5 165	15 495	—	15 495
Produits de commissions	1 292	946	346	3 793	3 801	(8)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(141 735)	(136 728)	(5 007)	(552 692)	(542 962)	(9 730)
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	—	292 884	292 884	—
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 790	393	2 397	8 589	3 173	5 416
Charges générales et administratives	(14 476)	(11 799)	(2 677)	(47 821)	(40 917)	(6 904)
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	1 026	(1 026)	—	1 502	(1 502)
Frais de location internes	1 900	2 560	(660)	8 515	8 412	103
Fonds provenant des activités d'exploitation	174 183 \$	174 797 \$	(614) \$	697 728 \$	689 898 \$	7 830 \$
FPAE par part – après dilution ⁱ⁾	0,241 \$	0,242 \$	(0,001) \$	0,964 \$	0,954 \$	0,010 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ^{i), ii)}	76,8 %	76,6 %	0,2 %	76,7 %	77,6 %	(0,9) %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,740 \$	0,740 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution	723 586 201	723 363 313	222 888	723 523 362	723 127 566	395 796

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.

15.4 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	174 183 \$	174 797 \$	(614) \$	697 728 \$	689 898 \$	7 830 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			—			
Frais de location internes	(1 900)	(2 560)	660	(8 515)	(8 412)	(103)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(838)	(339)	(499)	(2 554)	(7 893)	5 339
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	(658)	(792)	134	(2 073)	(2 211)	138
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(35 456)	(41 073)	5 617	(70 937)	(60 012)	(10 925)
Frais directs de location	(2 258)	(2 258)	—	(8 741)	(6 426)	(2 315)
Améliorations locatives	(5 188)	(8 265)	3 077	(19 382)	(16 379)	(3 003)
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	(950)	(586)	(364)	(3 774)	(2 059)	(1 715)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	126 935 \$	118 924 \$	8 011 \$	581 752 \$	586 506 \$	(4 754) \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,175 \$	0,164 \$	0,011 \$	0,804 \$	0,811 \$	(0,007) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	105,5 %	112,5 %	(7,0) %	92,0 %	91,2 %	0,8 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	— \$	0,740 \$	0,740 \$	— \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 586 201	723 363 313	222 888	723 523 362	723 127 566	395 796

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.

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR au montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.7, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 105 \$	244 202 \$	(46 097) \$	633 154 \$	669 428 \$	(36 274) \$
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(81 087)	(92 123)	11 036	(293 048)	(289 587)	(3 461)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—	292 884	292 884	—
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts perçus ⁱ⁾	7 657	3 452	4 205	9 551	5 868	3 683
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 790	393	2 397	8 589	3 173	5 416
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	—	1 026	(1 026)	—	1 502	(1 502)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	950	1 280	(330)	4 258	4 206	52
Dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	(35 918)	(41 259)	5 341	(72 477)	(60 100)	(12 377)
Dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	(7 934)	(10 923)	2 989	(30 357)	(24 776)	(5 581)
Coûts de transaction et autres charges connexes	82	—	82	5 108	—	5 108
Ajustements pour tenir compte de la quote-part des bénéfices des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	1 645	5 386	(3 741)	25 129	23 474	1 655
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⁾	(20 867)	(67 332)	46 465	6 357	(19 780)	26 137
Montant ajusté des FTLAE	138 644 \$	117 323 \$	21 321 \$	589 148 \$	606 292 \$	(17 144) \$
Distributions en trésorerie déclarées	133 858	133 820	38	535 407	535 104	303
Trésorerie conservée après les distributions	4 786 \$	(16 497) \$	21 283 \$	53 741 \$	71 188 \$	(17 447) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE^{iv)}	96,5 %	114,1 %	(17,6) %	90,9 %	88,3 %	2,6 %

- i) Le calendrier de la comptabilisation des charges d'intérêts et des produits d'intérêts diffère du moment où les paiements et les recouvrements sont effectués. Le calcul du montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes les 31 décembre 2022 et 2021 a été ajusté pour tenir compte de ce facteur afin de faciliter la comparaison entre les périodes²⁾.
- ii) Ne tient pas compte de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- iii) Le montant ajusté des FTLAE est ajusté trimestriellement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement en raison du calendrier des transactions visant les impôts fonciers payés d'avance ou à payer, ainsi que les frais d'assurance payés d'avance. Les paiements liés à ces charges d'exploitation tendent à présenter des variations trimestrielles saisonnières qui s'équilibrent sur douze mois. Le montant ajusté des FTLAE est également ajusté chaque trimestre afin d'annuler l'incidence des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui ne sont pas liées aux activités d'exploitation durables.
- iv) Le ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FTLAE.

Conformément au document, publié en 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ¹⁾	30 947 \$	61 608 \$	(30 661) \$	(3 905) \$	26 865 \$	(30 770) \$
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	(20 867)	(67 332)	46 465	6 357	(19 780)	26 137
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	10 080 \$	(5 724) \$	15 804 \$	2 452 \$	7 085 \$	(4 633) \$

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

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

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	198 105 \$	244 202 \$	(46 097) \$	633 154 \$	669 428 \$	(36 274) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 858)	(133 820)	(38)	(535 407)	(535 104)	(303)
Excédent (insuffisance) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	64 247 \$	110 382 \$	(46 135) \$	97 747 \$	134 324 \$	(36 577) \$

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	(163 087) \$	(415 913) \$	744 253 \$	23 008 \$	721 245 \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	73 221	73 221	—	292 884	292 884	—
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	(505 779)	(89 866)	(415 913)	1 037 137	315 892	721 245
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 858)	(133 820)	(38)	(535 407)	(535 104)	(303)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts diminué(e) des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(639 637) \$	(223 686) \$	(415 951) \$	501 730 \$	(219 212) \$	720 942 \$

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	138 644 \$	117 323 \$	21 321 \$	589 148 \$	606 292 \$	(17 144) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(133 858)	(133 820)	(38)	(535 407)	(535 104)	(303)
Excédent (insuffisance) du montant ajusté des FTLAE après les distributions	4 786 \$	(16 497) \$	21 283 \$	53 741 \$	71 188 \$	(17 447) \$

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

15.7 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 exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021.

Pour les trimestres clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2022			2021		
	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	50 873 \$	— \$	50 873 \$	46 376 \$	— \$	46 376 \$
Frais engagés relativement au remboursement anticipé de débetures	—	—	—	1 512	—	1 512
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	16 280	(6 956)	9 324	14 193	(3 128)	11 065
Intérêt sur la facilité de crédit	3 125	—	3 125	1 235	—	1 235
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	70 278	(6 956)	63 322	63 316	(3 128)	60 188
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	73 221	—	73 221	73 221	—	73 221
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	143 499	(6 956)	136 543	136 537	(3 128)	133 409
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	22	—	22	35	—	35
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	188	(71)	117	330	(88)	242
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 304	(6)	1 298	1 302	(1)	1 301
Intérêts inscrits à l'actif	(3 278)	2 545	(733)	(1 476)	809	(667)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	141 735 \$	(4 488) \$	137 247 \$	136 728 \$	(2 408) \$	134 320 \$

- 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 exercices clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2022			2021		
	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidati on et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Consolidati on et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	192 774 \$	— \$	192 774 \$	186 671 \$	— \$	186 671 \$
Frais engagés relativement au remboursement anticipé de débetures	—	—	—	1 512	—	1 512
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	58 136	(19 008)	39 128	56 900	(10 640)	46 260
Intérêt sur la facilité de crédit	8 839	—	8 839	4 275	—	4 275
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	259 749	(19 008)	240 741	249 358	(10 640)	238 718
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	292 884	—	292 884	292 884	—	292 884
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	552 633	(19 008)	533 625	542 242	(10 640)	531 602
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	148	—	148	147	—	147
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	1 217	(284)	933	936	(249)	687
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	5 263	(179)	5 084	4 806	(75)	4 731
Intérêts inscrits à l'actif	(6 569)	3 636	(2 933)	(5 169)	2 527	(2 642)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	552 692 \$	(15 835) \$	536 857 \$	542 962 \$	(8 437) \$	534 525 \$

15.8 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2022	2021	Variation (en \$)	2022	2021	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	(163 087) \$	(415 913) \$	744 253 \$	23 008 \$	721 245 \$
Coûts de transaction et autres charges connexes	82	—	82	5 108	—	5 108
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	2 665	(666)	3 331	1 191	1 580	(389)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	858 857	372 039	486 818	(170 188)	862 815	(1 033 003)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(193 370)	(96 275)	(97 095)	(113 115)	(458 817)	345 702
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	(13 877)	(12 952)	(925)	(328 738)	(43 478)	(285 260)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	20 784	—	20 784	248 346	—	248 346
Charges d'intérêts ⁱ⁾	143 499	136 537	6 962	552 633	542 242	10 391
Amortissement d'autres actifs	286	410	(124)	1 201	1 294	(93)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Produit d'impôt sur le résultat	(119)	(686)	567	(117)	(679)	562
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements la juste valeur (« BAIIAJV »)	240 057 \$	235 570 \$	4 487 \$	941 574 \$	928 965 \$	12 609 \$

i) Le calcul est présenté à la rubrique 15.7, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières ».

15.9 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Quatrième trimestre de 2022	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	Exercice 2020
Bénéfice net (perte nette)	(579 000) \$	948 077 \$	(11 810) \$	386 986 \$	(163 087) \$	163 672 \$	84 621 \$	(62 198) \$	450 685 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	1 000
Profit de change reclassé depuis les autres éléments du résultat global	—	—	—	—	—	—	—	—	(1 184)
Coûts de transaction et autres charges connexes	82	13	(223)	5 236	—	—	—	—	1 589
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts et autres profits (pertes) lié(e)s à la juste valeur, montant net	2 665	(476)	(2 064)	1 066	(666)	(159)	2 882	(477)	(2 210)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	858 857	(577 848)	(569 933)	118 736	372 039	(15 831)	288 924	217 683	(354 286)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(193 370)	(141 277)	523 775	(302 243)	(96 275)	(34 944)	(268 855)	(58 743)	220 018
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	(13 877)	(202 968)	(1 456)	(110 437)	(12 952)	(16 428)	(11 946)	(2 152)	36 819
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	20 784	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	2 790	3 071	2 488	240	393	815	944	1 021	5 112
Distributions sur les parts échangeables	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	73 221	288 932
Frais de location internes	1 900	2 213	2 323	2 079	2 560	2 055	1 801	1 996	7 329
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	(119)	(4)	4	2	(686)	—	—	7	(1 797)
Fonds provenant des activités d'exploitation	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	652 007 \$
FPAE par part – après dilution	0,241 \$	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,239 \$	0,238 \$	0,236 \$	0,921 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	76,8 %	77,3 %	76,4 %	76,4 %	76,6 %	77,5 %	77,8 %	78,4 %	80,5 %
Distribution déclarée par part	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,740 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 586 201	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	707 764 714

- 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Quatrième trimestre de 2022	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	Exercice 2020
Fonds provenant des activités d'exploitation	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	174 797 \$	172 651 \$	171 842 \$	170 608 \$	652 007 \$
Frais de location internes	(1 900)	(2 213)	(2 323)	(2 079)	(2 560)	(2 055)	(1 801)	(1 996)	(7 329)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(838)	(995)	(210)	(511)	(339)	(419)	(2 658)	(4 477)	(13 946)
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	(658)	(475)	(541)	(399)	(792)	(767)	(306)	(346)	(2 167)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(35 456)	(30 119)	(2 998)	(2 364)	(41 073)	(13 975)	(2 280)	(2 684)	(33 112)
Frais directs de location	(2 258)	(3 326)	(1 358)	(1 799)	(2 258)	(1 272)	(1 852)	(1 044)	(6 519)
Améliorations locatives	(5 188)	(4 757)	(3 320)	(6 117)	(8 265)	(208)	(3 644)	(4 262)	(19 269)
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	(950)	(874)	(832)	(1 118)	(586)	(389)	(601)	(483)	(3 196)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	126 935 \$	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$	118 924 \$	153 566 \$	158 700 \$	155 316 \$	566 469 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,175 \$	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$	0,164 \$	0,212 \$	0,219 \$	0,215 \$	0,800 \$
Distributions en trésorerie déclarées	133 858	133 856	133 857	133 836	133 820	133 811	133 767	133 706	524 732
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	105,5 %	102,7 %	81,8 %	83,0 %	112,5 %	87,1 %	84,3 %	86,1 %	92,6 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 586 201	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 363 313	723 346 150	723 265 565	722 930 485	707 764 714

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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Quatrième trimestre de 2022	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	Exercice 2020
Total des actifs, selon une base proportionnelle	17 349 387 \$	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	78 148 \$	76 253 \$	70 330 \$	68 639 \$	72 362 \$	71 063 \$	72 830 \$	71 356 \$	300 052 \$



États financiers

Village de Mount Pleasant
Brampton (Ontario)

Résultats financiers

Bilans consolidés	124
États consolidés du résultat net et du résultat global	125
États consolidés des variations des capitaux propres	126
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	127
Notes afférentes aux états financiers consolidés	128
Note 1. Nature et description de la Fiducie	128
Note 2. Principales méthodes comptables	128
Note 3. Jugements et estimations comptables critiques	139
Note 4. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions	141
Note 5. Immeubles de placement	144
Note 6. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	148
Note 7. Participation en copropriété dans des biens immobiliers	150
Note 8. Actifs immobiliers financiers	150
Note 9. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	150
Note 10. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	151
Note 11. Placement dans des titres immobiliers	153
Note 12. Immobilisations incorporelles	153
Note 13. Créances et autres actifs	154
Note 14. Dette à long terme	155
Note 15. Facilité de crédit	157
Note 16. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	158
Note 17. Impôt sur le résultat	159
Note 18. Fournisseurs et autres passifs	160
Note 19. Rémunération fondée sur des parts	161
Note 20. Produits locatifs	164
Note 21. Charges d'exploitation liées aux immeubles	164
Note 22. Produits d'intérêts	164
Note 23. Produits de commissions	165
Note 24. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	165
Note 25. Charges générales et administratives	166
Note 26. Gestion des risques financiers	166
Note 27. Instruments financiers	168
Note 28. Gestion du capital	169
Note 29. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	171
Note 30. Informations sectorielles	172
Note 31. Passifs éventuels et garanties financières	172
Note 32. Transactions avec des parties liées	173
Note 33. Événements postérieurs à la date de clôture	177

Déclaration de responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

La préparation, la présentation et l'intégrité des états financiers consolidés, du rapport de gestion et de tous les autres renseignements figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (la « Fiducie »), qui en assume la responsabilité. Mis à part le fait de devoir formuler des jugements et de faire les estimations nécessaires afin de dresser les états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board, il incombe à la direction, dans le cadre de ses responsabilités, de procéder au choix et à l'application systématique de principes et de méthodes comptables appropriés. Il lui appartient également de veiller à ce que l'information financière présentée ailleurs dans le rapport annuel concorde avec les données figurant dans les états financiers consolidés.

Il incombe également à la direction de fournir l'assurance raisonnable que les actifs sont protégés et qu'une information financière pertinente et fiable est produite. La direction doit concevoir un système de contrôles internes et attester de l'efficacité de la conception et du fonctionnement des contrôles internes à l'égard de l'information financière. Une équipe de conformité des contrôles dévouée examine et évalue les contrôles internes, dont les résultats sont transmis à la direction tous les trimestres. Les états financiers consolidés ont été audités par PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., dont le rapport suit, qui a été engagé à titre d'auditeurs indépendants de la Fiducie.

Par l'entremise du Comité d'audit, qui se compose uniquement de fiduciaires indépendants, le conseil des fiduciaires est chargé de veiller à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de la préparation des états financiers consolidés et du contrôle financier des activités de l'entreprise. Le Comité d'audit recommande les auditeurs indépendants devant être nommés par les porteurs de parts. Le Comité d'audit tient régulièrement des réunions auxquelles participent les membres de la haute direction et membres de la direction responsables des finances et les auditeurs indépendants afin de discuter de points touchant les contrôles internes, les activités inhérentes à l'audit et la communication de l'information financière. Les auditeurs indépendants et les auditeurs internes ont accès sans réserve au Comité d'audit. Le conseil des fiduciaires a approuvé les états financiers consolidés ainsi que le rapport de gestion ci-joints en se fondant sur l'examen et les recommandations du Comité d'audit en vue de leur publication dans le rapport annuel.

Toronto, Canada
15 février 2023

[signé]

Rael Diamond

Président et chef de la direction

[signé]

Mario Barrafato

Chef des finances



Rapport des auditeurs indépendants

Aux porteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix et de ses filiales (collectivement, la Fiducie) au 31 décembre 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (IFRS).

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Fiducie, qui comprennent :

- le bilan consolidé au 31 décembre 2022;
 - l'état consolidé du résultat net et du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
 - l'état consolidé des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date;
 - le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
 - les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.
-

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants de la Fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
PwC Tower, 18 York Street, Suite 2600, Toronto (Ontario) Canada M5J 0B2
Tél : +1 416 863 1133, Téléc. : +1 416 365 8215

« PwC » s'entend de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces questions ont été traitées dans le contexte de l'audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Question clé de l'audit	Traitement de la question clé de l'audit dans le cadre de notre audit
<p>Évaluation des immeubles de placement</p> <p><i>Se reporter à la note 2 – Principales méthodes comptables », à la note 3 – Jugements et estimations comptables critiques, et à la note 5 – Immeubles de placement, des états financiers consolidés</i></p> <p>La Fiducie évalue ses immeubles à revenu à la juste valeur et, au 31 décembre 2022, ces actifs étaient évalués à 14,4 milliards de dollars. La juste valeur de ces actifs est établie par l'équipe d'évaluation interne et examinée par la direction 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. Les immeubles à revenu ont été évalués au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Les principales hypothèses utilisées dans le cadre de cette méthode comprennent celles liées au taux d'actualisation et au taux de capitalisation final applicables à ces actifs.</p> <p>Nous avons considéré cette question comme étant une question clé de l'audit en raison i) des travaux d'audit importants que nous avons dû effectuer pour évaluer la juste valeur des immeubles à revenu; ii) des jugements critiques posés par la direction pour déterminer</p>	<p>Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une estimation ponctuelle de la juste valeur de chaque immeuble à revenu au moyen de données de marché externes et comparer chaque estimation ponctuelle indépendante aux estimations de la direction pour chacun des immeubles afin d'évaluer le caractère raisonnable des estimations de la direction. • Pour les estimations se situant à l'extérieur de la fourchette prévue établie à partir de l'estimation ponctuelle, tester la façon dont la direction a estimé la juste valeur de l'immeuble productif de revenu, en effectuant notamment ce qui suit : <ul style="list-style-type: none"> - évaluer le caractère approprié des méthodes d'évaluation utilisées par la direction; - évaluer le caractère raisonnable des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux en les comparant aux données de marché externes disponibles. Pour certains immeubles, obtenir de l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières pour évaluer le caractère raisonnable des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux;

Question clé de l'audit**Traitement de la question clé de l'audit dans le cadre de notre audit**

les justes valeurs des immeubles à revenu, y compris la formulation d'hypothèses importantes; et iii) du degré élevé de complexité de l'évaluation des éléments probants liés aux hypothèses importantes formulées par la direction. Les travaux d'audit ont nécessité le recours à des professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières.

- tester les données sous-jacentes utilisées dans les modèles d'actualisation des flux de trésorerie.

Informations comparatives

Les états financiers consolidés de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été audités par un autre auditeur qui a exprimé sur ces états une opinion non modifiée en date du 16 février 2022.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion et des informations, autres que les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états financiers consolidés, incluses dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune opinion ou autre forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.



Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Fiducie à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Fiducie ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Fiducie.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité de l'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs



de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser ses activités;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de la Fiducie pour exprimer une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit de la société, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.

Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Frank Magliocco.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 15 février 2023

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs			
Immeubles de placement	5	14 444 000 \$	14 930 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	995 822	564 378
Actifs immobiliers financiers	8	109 509	86 603
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	9	18 785	10 142
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	10	680 475	354 901
Placement dans des titres immobiliers	11	302 314	—
Immobilisations incorporelles	12	21 369	28 000
Créances et autres actifs	13	132 117	114 275
Actifs détenus en vue de la vente	5	50 400	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 c)	64 736	84 304
Total des actifs		16 819 527 \$	16 172 603 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	14	6 294 101 \$	6 230 010 \$
Facilité de crédit	15	257 617	—
Parts échangeables	16	5 841 809	6 011 997
Fournisseurs et autres passifs	18	601 847	620 405
Total des passifs		12 995 374	12 862 412
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	16	3 824 153	3 310 191
Total des capitaux propres		3 824 153	3 310 191
Total des passifs et des capitaux propres		16 819 527 \$	16 172 603 \$

Passifs éventuels et garanties financières (note 31)

Événements postérieurs à la date de clôture (note 33)

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

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 du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs nets			
Produits locatifs	20	1 264 594 \$	1 292 321 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	21	(363 953)	(380 306)
		900 641	912 015
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	22	27 360	20 079
Revenu de placement	11	15 495	—
Produits de commissions	23	3 793	3 801
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	24	(536 857)	(534 525)
Charges générales et administratives	25	(47 821)	(40 917)
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	10	—	1 502
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	353 867	66 952
Amortissement des immobilisations incorporelles	12	(1 000)	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes	4	(5 108)	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		(1 191)	(1 580)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	16	170 188	(862 815)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	113 115	458 817
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	11	(248 346)	—
Bénéfice avant impôt sur le résultat		744 136	22 329
Produit d'impôt sur le résultat	17	117	679
Bénéfice net		744 253 \$	23 008 \$
Bénéfice net		744 253 \$	23 008 \$
Autres éléments du résultat global			
Profit latent sur les instruments de couverture désignés	27	11 568	6 343
Autres éléments du résultat global		11 568	6 343
Résultat global		755 821 \$	29 351 \$

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

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

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		—	744 253	—	—	744 253	—	744 253
Autres éléments du résultat global		—	—	11 568	—	11 568	—	11 568
Distributions		—	—	—	(242 523)	(242 523)	—	(242 523)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	16	2 776	—	—	—	2 776	—	2 776
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	16	1 337	—	—	—	1 337	—	1 337
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	16	(3 449)	—	—	—	(3 449)	—	(3 449)
Capitaux propres au 31 décembre 2022		3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$	— \$	3 824 153 \$

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		—	23 008	—	—	23 008	—	23 008
Autres éléments du résultat global		—	—	6 343	—	6 343	—	6 343
Distributions		—	—	—	(242 220)	(242 220)	—	(242 220)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	16	9 332	—	—	—	9 332	—	9 332
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	16	1 548	—	—	—	1 548	—	1 548
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	16	(2 559)	—	—	—	(2 559)	—	(2 559)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		—	—	—	—	—	(7 801)	(7 801)
Capitaux propres au 31 décembre 2021		3 660 941 \$	834 742 \$	1 357 \$	(1 186 849) \$	3 310 191 \$	— \$	3 310 191 \$

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

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		744 253 \$	23 008 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	24	536 857	534 525
Intérêts payés		(243 809)	(244 938)
Produits d'intérêts	22	(27 360)	(20 079)
Intérêts reçus		17 809	14 211
Quote-part du (bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	(353 867)	(66 952)
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	9	(8 285)	—
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	29 a)	(28 539)	402 788
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	29 b)	(3 905)	26 865
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		633 154	669 428
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	4	(162 978)	(54 939)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	4, 8	(15 054)	(11 952)
Entrées au titre des immeubles de placement	5	(179 747)	(138 070)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	8	(4 552)	(540)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	(126 911)	(152 805)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	68 076	124 751
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	10	(340 702)	(233 460)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	10	35 857	148 571
Produit des sorties	4	109 281	254 322
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités d'investissement		(616 730)	(64 122)
Activités de financement			
Produit net de l'émission de débetures	14	497 179	348 230
Remboursement de débetures	14	(300 000)	(500 000)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	14	(148 759)	(95 258)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	14	26 308	(12 287)
Prélèvements nets sur la facilité de crédit	15	260 000	—
Païement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	15	(677)	(1 832)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options	19	2 610	7 983
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		(4 689)	(1 736)
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	16	(3 449)	(2 559)
Distributions versées sur les parts échangeables		(122 035)	(220 741)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(242 480)	(242 220)
Distributions aux participations ne donnant pas le contrôle		—	(7 801)
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement		(35 992)	(728 221)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(19 568)	(122 915)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		84 304	207 219
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		64 736 \$	84 304 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 29)
 Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés.

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

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

a. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés 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 (l'« IASB ») et les méthodes comptables décrites ci-après. La publication des présents états financiers consolidés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 15 février 2023.

b. Base d'établissement

Les états financiers consolidés sont établis au coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 5), les actifs immobiliers financiers (note 8), les placements dans des titres immobiliers (note 11), les parts de catégorie B de SEC (les « parts échangeables ») qui peuvent être échangées contre des parts de fiducie au gré de leur porteur (note 16), les passifs au titre d'accords de rémunération fondée sur des parts (note 19) et certains instruments financiers (note 27) qui ont été évalués à la juste valeur. Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

La Fiducie présente son bilan consolidé conformément à la méthode de la liquidité, selon laquelle tous les actifs et les passifs sont présentés par ordre croissant de liquidité. Les notes afférentes aux états financiers consolidés font quant à elles une distinction entre les actifs et passifs courants et non courants. Propriétés de Choix estime que cette présentation est fiable et plus appropriée aux activités de la Fiducie.

c. Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de Propriétés de Choix et ceux des autres entités contrôlées par la Fiducie (ses « filiales »). Il y a contrôle lorsque la Fiducie a un pouvoir sur l'entité, qu'elle est exposée ou a droit aux rendements variables en raison de son engagement auprès de l'entité et qu'elle a la possibilité d'exercer son pouvoir pour avoir une incidence sur ses rendements. Propriétés de Choix réévalue son contrôle périodiquement.

La consolidation d'une filiale a lieu dès lors que la Fiducie obtient le contrôle sur la filiale et cesse lorsque la Fiducie en perd le contrôle. Les produits et les charges de la filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont compris dans les états consolidés du résultat net et du résultat global à partir de la date de prise d'effet de l'acquisition jusqu'à la date de prise d'effet de la sortie, selon le cas.

Lorsque Propriétés de Choix ne détient pas la totalité des capitaux propres dans une filiale, la participation ne donnant pas le contrôle est présentée dans le bilan consolidé comme composante distincte du total des capitaux propres. Les modifications du pourcentage de participation de la Fiducie dans des filiales qui n'entraînent pas une perte de contrôle de la Fiducie sur ces filiales sont comptabilisées comme des transactions portant sur des capitaux propres. Les valeurs comptables des participations de la Fiducie et de toute participation ne donnant pas le contrôle sont ajustées pour refléter la modification des participations respectives dans les filiales. Toute différence entre le montant de l'ajustement apporté aux participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisée directement en capitaux propres et attribuée aux porteurs de parts de la Fiducie. Lorsque la Fiducie perd le contrôle d'une filiale, par exemple lors d'une vente ou d'une vente partielle, un profit ou une perte est comptabilisé et calculé comme étant la différence entre i) le total de la juste valeur de la contrepartie reçue et de la juste valeur des intérêts conservés, le cas échéant, et ii) la valeur comptable antérieure des actifs et des passifs de la filiale ainsi que de toute participation ne donnant pas le contrôle.

d. Regroupement d'entreprises

Lorsqu'il y a acquisition de participations, la Fiducie évalue la substance des actifs et des activités de l'acquisition afin de déterminer si elle représente une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. La transaction est considérée être un regroupement d'entreprises si la participation acquise répond à la définition d'« entreprise » selon l'IFRS 3, Regroupement d'entreprises, soit un ensemble intégré d'activités et d'actifs pouvant être géré dans le but de générer un rendement pour les porteurs de parts.

L'acquisition d'une entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est évalué selon le total de la contrepartie transférée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis de même que les passifs et passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur sera comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les coûts liés à l'acquisition sont comptabilisés lorsqu'ils sont engagés.

Si l'acquisition d'une participation ne constitue pas une entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs. Les coûts liés à l'acquisition sont affectés aux actifs acquis et aux passifs repris selon leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé. Les coûts liés à l'acquisition sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

e. Partenariats

Les partenariats sont des entreprises sur lesquelles deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats sont classés soit comme entreprises communes, soit comme coentreprises, selon les droits et obligations de la Fiducie résultant de l'entreprise et en fonction de facteurs comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles du partenariat.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs nets de l'entreprise. Les participations de la Fiducie dans des coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et sont initialement comptabilisées au coût dans le bilan consolidé et ajustées par la suite afin de comptabiliser la quote-part de la Fiducie dans le résultat net et le résultat global de la coentreprise. La quote-part de la Fiducie dans le résultat net de la coentreprise est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la Fiducie.

Les états financiers des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont préparés pour la même période de présentation de l'information financière que la Fiducie. Le cas échéant, des ajustements sont effectués pour faire concorder les méthodes comptables avec celles de la Fiducie.

Une coentreprise est considérée comme dépréciée lorsqu'il existe une indication objective qu'un ou plusieurs événements générateurs de perte de valeur sont survenus après la comptabilisation initiale de la coentreprise, et qu'ils ont eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs de la coentreprise, qui peut être estimée de façon fiable.

Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les états financiers des entreprises communes sont préparés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la Fiducie. Le cas échéant, des ajustements sont effectués pour faire concorder les méthodes comptables avec celles de la Fiducie. La Fiducie comptabilise ses participations dans des entreprises communes selon sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges sous contrôle conjoint.

f. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers à revenu et des biens en voie d'aménagement détenus par la Fiducie en vue d'en retirer des loyers ou de réaliser une plus-value en capital, ou les deux. La Fiducie comptabilise ses immeubles de placement conformément à la Norme comptable internationale (l'International Accounting Standard ou « IAS ») 40, Immeubles de placement. De plus, un immeuble de placement détenu en vertu d'un contrat de location est classé comme tel s'il répond à la définition d'immeuble de placement. Au début du contrat de location, l'immeuble de placement est comptabilisé à la valeur actualisée des paiements minimaux futurs au titre de la location, et un montant équivalent est comptabilisé à titre d'obligation découlant d'un contrat de location.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur selon la politique d'évaluation présentée à la note 5. Les profits et les pertes qui découlent des variations de la juste valeur des immeubles de placement sont compris dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période où ces modifications ont lieu. Les immeubles de placement sont décomptabilisés au moment de leur sortie.

Immeubles à revenu

Les entrées au titre des immeubles à revenu s'entendent de dépenses engagées relativement à des projets d'agrandissement ou de réaménagement d'immeubles à revenu existants qui permettent d'accroître la superficie locative brute. Elles sont considérées comme des dépenses d'investissement génératrices de produits. Augmenter et améliorer la capacité productive de la superficie locative des immeubles à revenu existants détenus par la Fiducie exige d'importantes dépenses d'investissement en continu. Selon la Fiducie, ces dépenses d'investissement en continu sont les suivantes :

- Les dépenses d'investissement liées aux immeubles s'entendent de dépenses majeures comme la réfection de la chaussée du stationnement ou de la toiture, soit d'importants éléments d'amélioration engagés dans le cadre d'un programme de dépenses d'investissement. Elles sont inscrites à l'actif et recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont passés en charges lorsqu'ils sont engagés.
- Les frais directs de location comprennent les droits de courtage directs de tiers engagés lors de la conclusion réussie d'un contrat de location.
- Les allocations pour améliorations locatives s'entendent des montants engagés par la Fiducie afin de respecter ses obligations découlant des contrats de location qui sont désignés comme étant soit des améliorations locatives, lesquelles appartiennent à la Fiducie, soit des incitatifs à la prise à bail. Une dépense est considérée comme étant une amélioration locative lorsqu'elle profite principalement à la Fiducie ou qu'elle lui appartient. Dans ce cas, il est considéré que la Fiducie a acquis un actif qui est comptabilisé en tant qu'entrée au titre des immeubles à revenu. Les incitatifs à la prise à bail sont amortis sur une base linéaire sur la durée du contrat de location en réduction des produits.

Biens en voie d'aménagement

Le coût des terrains et des immeubles en voie d'aménagement (qui représentent des sites d'aménagement commerciaux, des projets de densification et des infrastructures connexes) constitue des coûts spécifiquement identifiables engagés au cours de la période qui précède l'achèvement des travaux de construction. Les coûts inscrits à l'actif au titre des dépenses d'investissement liées à l'aménagement comprennent :

- les permis, les honoraires des architectes et les coûts de construction de base;
- les paiements aux locataires aux termes des obligations découlant des contrats de location lorsque le paiement est un remboursement destiné à un projet de construction dont Propriétés de Choix tirera un avantage après le départ du locataire;
- les paiements de densification des sites, les frais de gestion de projets, les honoraires professionnels et les impôts fonciers.

Les coûts d'emprunt directement attribuables liés à l'acquisition ou à la construction d'immeubles de placement admissibles sont inscrits à l'actif. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif au moment où les activités nécessaires à la préparation d'un actif pour l'aménagement ou le réaménagement débutent. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt cesse lorsque l'actif est quasi achevé ou si les activités d'aménagement doivent être interrompues pendant une longue période. Le montant des coûts d'emprunt inscrit à l'actif est d'abord établi en tenant compte des emprunts propres au projet, le cas échéant, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré des emprunts aux dépenses admissibles après ajustements pour tenir compte des emprunts liés à d'autres projets d'aménagement précis.

Les biens en voie d'aménagement sont transférés dans les immeubles à revenu à leur juste valeur lorsque l'aménagement est pratiquement achevé. La Fiducie considère que le projet est pratiquement achevé lorsque l'immeuble est dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation de la manière souhaitée par la direction.

g. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle qui sont aménagés en vue de la vente dans le cadre des activités ordinaires de la société sont présentés au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation estimée. Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle font l'objet d'un test de dépréciation chaque date de clôture. Une perte de valeur est comptabilisée en charges si la valeur comptable de l'immeuble excède sa valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est établie d'après les projections des flux de trésorerie futurs, lesquelles tiennent compte des plans d'aménagement de chaque projet et des meilleures estimations de la direction quant à la conjoncture économique la plus probable.

Le coût des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comprend les coûts d'emprunt directement attribuables aux projets en cours de réalisation. Le montant des coûts d'emprunt inscrit à l'actif est d'abord établi en tenant compte des emprunts propres au projet, le cas échéant, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré des emprunts aux dépenses admissibles après ajustements pour tenir compte des emprunts liés à d'autres projets d'aménagement précis. Les coûts d'emprunt ne sont pas inscrits à l'actif eu égard aux stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle dans les cas où il n'y a aucune activité d'aménagement en cours.

Les transferts depuis les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle vers les immeubles de placement ont lieu lorsqu'il y a un changement au niveau de l'utilisation du bien. Un changement d'utilisation survient lorsque le bien répond, ou ne répond plus, à la définition d'un immeuble de placement selon les intentions de la direction en présence d'un élément observable indiquant un changement d'utilisation.

h. Actifs détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est classé comme étant détenu en vue de la vente lorsqu'il est attendu que la valeur comptable sera recouvrée essentiellement lors de la vente plutôt qu'en raison de son utilisation en continu. Pour qu'il en soit ainsi, l'immeuble doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels immeubles et sa vente doit être hautement probable, habituellement à l'intérieur d'une période d'un an. Une fois désigné comme étant détenu en vue de la vente, l'immeuble de placement demeure évalué à la juste valeur et il est présenté séparément aux bilans consolidés.

i. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à la date à laquelle Propriétés de Choix devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier.

Classement et évaluation

Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction de trois catégories : au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») et à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Les passifs financiers sont classés et évalués en fonction de deux catégories : au coût amorti ou à la JVRN. Les dérivés incorporés dans des contrats où le contrat hôte est un actif financier entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, Instruments financiers (l'« IFRS 9 »), ne sont pas séparés, mais l'instrument financier hybride dans son ensemble est évalué aux fins du classement.

Le classement et l'évaluation des actifs financiers en fonction du modèle économique utilisé par la Fiducie pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques de flux de trésorerie contractuels connexes sont résumés ci-après :

- Les actifs détenus en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (le « critère RPVI ») sont évalués au coût amorti.
- Les actifs détenus selon un modèle économique dont l'objectif est de les détenir à la fois en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels et en vue de la vente d'actifs financiers avant l'échéance et pour lesquels les flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sont évalués à la JVAERG.
- Les actifs détenus selon un autre modèle économique ou les actifs qui n'ont pas les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels qui répondent au critère RPVI sont évalués à la JVRN.

Après leur comptabilisation initiale, les actifs financiers ne sont pas reclassés, à moins que la Fiducie ne décèle un changement du modèle économique qu'elle suit pour la gestion des actifs financiers et qu'elle ne réévalue le classement de ses actifs financiers. Tous les passifs financiers sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif ou à la JVRN.

Le tableau qui suit présente le classement et l'évaluation des actifs financiers et des passifs financiers :

Actif/passif	Classement et évaluation
Créances	Coût amorti
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – critère RPVI	Coût amorti
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – JVRN	JVRN
Actifs immobiliers financiers	JVRN
Placement dans des titres immobiliers	JVRN
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Dette à long terme	
Débentures non garanties de premier rang	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Emprunts à la construction	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Fournisseurs et autres passifs	Coût amorti
Dérivés désignés à des fins de couverture	JVAERG
Dérivés non désignés à des fins de couverture	JVRN
Parts échangeables	JVRN

Dépréciation

Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues est comptabilisée à chaque date de clôture pour tous les actifs financiers évalués au coût amorti ou pour ceux qui sont évalués à la JVAERG, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres. L'application du modèle basé sur les pertes de crédit attendues nécessite le recours à un jugement considérable, notamment la prise en compte de l'incidence des changements dans les facteurs économiques sur les pertes de crédit attendues, lesquelles sont déterminées sur une base pondérée en fonction de leur probabilité.

Les pertes de valeur, s'il y a lieu, seraient comptabilisées dans les charges des états consolidés du résultat net et du résultat global, et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers serait réduite au moyen d'un compte de correction de valeur pour dépréciation. Si le montant de la perte de valeur diminuait au cours d'une période ultérieure à sa comptabilisation, et si cette diminution pouvait être objectivement liée aux conditions et aux changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la perte de valeur, cette perte de valeur comptabilisée précédemment ferait l'objet d'une reprise inscrite dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. La reprise de la perte de valeur serait limitée au montant de la diminution de la perte de valeur et, après la reprise, la valeur comptable de l'actif financier à la date de reprise de la perte de valeur ne pourrait pas être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la perte de valeur n'avait pas été comptabilisée.

Juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation, que ce prix soit directement observable ou estimé selon une autre technique d'évaluation. Lors de l'estimation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Fiducie prend en compte les caractéristiques de l'actif ou du passif si c'est ce que feraient les intervenants du marché pour fixer le prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation. La juste valeur utilisée à des fins d'évaluation ou aux fins des informations à fournir dans les présents états financiers consolidés est déterminée sur cette base, à moins d'indications contraires.

Propriétés de Choix évalue les actifs et passifs financiers selon la hiérarchie des justes valeurs suivante. Les différents niveaux ont été définis comme suit :

Niveau 1 : des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 : des données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix);

Niveau 3 : des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La détermination de la juste valeur et la hiérarchie qui en résulte nécessitent le recours à des données observables du marché dans la mesure où de telles données existent. Le classement d'un instrument financier dans la hiérarchie est fondé sur la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Les coûts d'acquisition, à l'exception de ceux qui se rapportent aux instruments financiers classés comme étant à la JVRN et qui sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Processus d'évaluation

Tous les trimestres, les services de la trésorerie et de l'information financière de Propriétés de Choix déterminent la juste valeur des instruments financiers. Le tableau suivant décrit les techniques d'évaluation utilisées aux fins du calcul des justes valeurs des instruments financiers :

Type	Technique d'évaluation
Actifs immobiliers financiers	La juste valeur est déterminée au moyen de la méthode d'évaluation décrite à la note 5.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	La juste valeur de chaque prêt hypothécaire, prêt et billet à recevoir est fondée sur la conjoncture du marché pour un financement comportant des modalités et des risques semblables.
Placement dans des titres immobiliers	La juste valeur est fondée sur les cours de clôture du marché d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »).
Créances, trésorerie et équivalents de trésorerie, fournisseurs et autres passifs	En raison de l'échéance à court terme de ces instruments, la valeur comptable se rapproche de la juste valeur.
Options d'achat de parts	La juste valeur de chaque tranche est évaluée séparément au moyen du modèle d'évaluation des options Black et Scholes.
Parts temporairement inaccessibles, unités de rendement, parts différées des fiduciaires et parts échangeables	La juste valeur est fondée sur les cours de clôture du marché des parts de Propriétés de Choix.
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts (« PTIRP »)	La juste valeur de chaque attribution est évaluée en fonction de la valeur de marché d'une part à la date de clôture diminuée d'un escompte pour tenir compte des restrictions imposées aux PTIRP relativement à la période d'acquisition des droits et à la période de détention.
Dette à long terme	La juste valeur est fondée sur la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels actualisés selon le taux d'emprunt marginal courant de Propriétés de Choix pour des types de conventions d'emprunt similaires ou, le cas échéant, sur les cours du marché.

Décomptabilisation d'instruments financiers

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels de percevoir les flux de trésorerie et les avantages liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que Propriétés de Choix transfère à une autre partie le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier. L'écart entre la valeur comptable des actifs et la somme de la contrepartie reçue ou à recevoir est comptabilisé dans le bénéfice net.

Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque les obligations contractuelles arrivent à expiration, sont éteintes ou sont annulées. L'écart entre la valeur comptable d'un passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer est comptabilisé dans le bénéfice net.

j. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

Les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir de la Fiducie sont classés selon deux catégories : 1) ceux détenus en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels qui correspondent à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts et qui sont classés et évalués au coût amorti; et 2) ceux qui ne répondent pas au critère RPVI et qui sont classés et évalués à la JVRN.

Les produits d'intérêts pour les prêts hypothécaires et les prêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. À la clôture de chaque période de présentation de l'information, la direction examine ses prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir répondant au critère RPVI afin de déterminer si un événement ou un changement de circonstance indiquant une possible dépréciation s'est produit. En présence d'un tel indicateur, la valeur recouvrable de l'actif est estimée afin de mesurer toute perte de valeur, et une correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues est comptabilisée.

Il y a un indice de dépréciation s'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou de plusieurs événements, comme la détérioration de la qualité du crédit de l'emprunteur, dans la mesure où il y a un doute raisonnable quant au recouvrement en temps opportun du principal et des intérêts. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés et actualisés au taux d'intérêt effectif initial du prêt est inférieure à sa valeur comptable, et elle est évaluée selon la différence entre les deux valeurs. Lorsque les montants et le calendrier des flux de trésorerie futurs ne peuvent être estimés de façon raisonnablement fiable, une perte de valeur est comptabilisée si l'une ou l'autre des valeurs suivantes est inférieure à sa valeur comptable : a) la juste valeur du titre sous-jacent, déduction faite des coûts de réalisation et des montants que la Fiducie est juridiquement contrainte de verser aux emprunteurs ou b) le prix de marché observable pour le prêt. L'évaluation de ces montants est subjective et est fondée sur des hypothèses concernant les conditions du marché qui pourraient considérablement différer des résultats réels de périodes futures.

k. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité déterminée sont amorties sur leur durée d'utilité économique et soumises à un test de dépréciation chaque fois qu'il existe une indication qu'elles aient pu se déprécier. La durée d'amortissement et le mode d'amortissement d'une immobilisation incorporelle à durée d'utilité déterminée sont réexaminés au moins à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Les changements touchant la durée d'utilité prévue ou le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs incorporés dans l'actif sont considérés comme étant une modification de la durée ou du mode d'amortissement, selon le cas, et sont traités comme des modifications d'estimations comptables.

l. Montant à recevoir au titre des loyers

Le montant à recevoir au titre des loyers est comptabilisé initialement à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti; le cas échéant, il est ajusté pour tenir compte de la valeur temps de l'argent. La Fiducie évalue de façon prospective les pertes de crédit attendues à l'égard de tout montant à recevoir au titre des loyers. Une correction de valeur pour pertes est constituée et comptabilisée à l'égard des pertes de crédit attendues pour la durée de vie lors de la comptabilisation initiale du montant à recevoir. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la Fiducie tient compte des comportements récents en matière de paiement et des attentes futures quant aux cas probables de défaut. Ces évaluations sont faites au cas par cas selon le locataire.

m. Contrats de location

À titre de preneur

Lorsque la Fiducie agit à titre de preneur, elle comptabilise un actif au titre du droit d'utilisation et une obligation locative pour tous les contrats de location d'une durée supérieure à 12 mois, à moins que le bien sous-jacent ne soit de faible valeur.

Actifs au titre de droits d'utilisation

La Fiducie comptabilise les actifs au titre de droits d'utilisation à la date de début du contrat de location (c'est-à-dire à la date à partir de laquelle le bien sous-jacent peut être utilisé). Les actifs au titre de droits d'utilisation sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur et ajustés pour tenir compte de toute réévaluation des obligations locatives. Le coût des actifs au titre de droits d'utilisation comprend le montant des obligations locatives

comptabilisées, les coûts directs initiaux engagés et les paiements au titre de la location effectués à la date de début du contrat de location ou avant cette date, déduction faite de tout avantage incitatif à la location reçu. Les actifs au titre de droits d'utilisation sont amortis selon le mode linéaire sur la plus courte période entre la durée du contrat de location et la durée d'utilité estimée du bien connexe.

Obligations locatives

À la date de début du contrat de location, la Fiducie comptabilise les obligations locatives évaluées à la valeur actualisée des paiements au titre de la location devant être effectués sur la durée du contrat de location. Les paiements au titre de la location comprennent les paiements fixes, déduction faite de tout avantage incitatif à la location à recevoir, des paiements au titre de la location variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux et des sommes devant être versées au titre de garanties de valeur résiduelle. Les paiements au titre de la location comprennent également le prix d'exercice d'une option d'achat que la Fiducie a la certitude raisonnable d'exercer et les paiements au titre des pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par la Fiducie de l'option de résiliation du contrat de location. Les paiements au titre de la location variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux sont comptabilisés en tant que produits locatifs dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine du paiement.

Pour calculer la valeur actualisée des paiements au titre de la location, la Fiducie utilise son taux d'emprunt marginal à la date de début du contrat de location, car le taux d'intérêt implicite aux termes du contrat de location ne peut être déterminé facilement. Après la date de début, le montant des obligations locatives est accru pour rendre compte du cumul des intérêts et diminué pour tenir compte des paiements au titre de la location effectués. En outre, la valeur comptable des obligations locatives est réévaluée si le contrat de location est modifié ou s'il y a eu des changements au niveau de la durée du contrat de location, des paiements au titre de la location ou de l'évaluation d'une option d'achat du bien sous-jacent. L'IFRS 16, Contrats de location (l'« IFRS 16 »), exige que certains ajustements soient passés en charges, tandis que d'autres doivent être ajoutés au coût des actifs au titre de droits d'utilisation connexes.

À titre de bailleur

Lorsque la Fiducie agit à titre de bailleur, elle détermine et classe chaque contrat de location à titre de contrat de location-financement ou de contrat de location simple à la date de début du contrat.

Lorsqu'un contrat de location transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent, le contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement; sinon, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Aux fins de cette évaluation, la Fiducie prend en considération certains indicateurs, notamment le fait que la durée du contrat de location couvre ou non la majeure partie de la durée de vie économique du bien ou que la valeur actualisée des paiements au titre de la location correspond à la quasi-totalité de la juste valeur du bien sous-jacent.

La plupart des contrats de location que la Fiducie conclut à titre de bailleur sont classés en tant que contrats de location simple. La méthode comptable appliquée par la Fiducie à l'égard de ces contrats de location est détaillée dans la section portant sur la méthode comptable relative à la comptabilisation des produits.

À la date de début d'un contrat de location-financement, la Fiducie comptabilise une créance locative dont le montant correspond à son investissement net dans le contrat de location, lequel est évalué à la valeur actualisée des paiements au titre de la location devant être effectués sur la durée du contrat. Les paiements au titre de la location comprennent les paiements fixes, les paiements au titre de la location variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux et les sommes devant être versées au titre de garanties de valeur résiduelle, déduction faite de tout avantage incitatif à la location à payer. Les paiements au titre de la location comprennent également le prix d'exercice de toute option d'achat que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer et les paiements au titre des pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation. Les paiements au titre de la location variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux sont comptabilisés en tant que produits locatifs dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine du paiement.

n. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des fonds en caisse non soumis à des restrictions et des placements négociables dont l'échéance initiale est d'au plus 90 jours à compter de la date d'acquisition.

o. Instruments financiers dérivés

La Fiducie n'a pas recours à des instruments financiers à des fins de spéculation. Tout instrument dérivé répondant à la définition de dérivé incorporé est séparé de son contrat hôte et comptabilisé au bilan consolidé à sa juste valeur. Les instruments dérivés sont constatés comme actifs et passifs courants ou non courants selon leur durée restante jusqu'à échéance. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net, à moins que le dérivé ne soit admissible à la comptabilité de couverture et qu'il ne soit désigné comme une couverture efficace dans le cadre d'une relation de couverture désignée. La Fiducie utilise des couvertures de flux de trésorerie pour gérer son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. La partie efficace de la variation de la juste valeur de l'élément de couverture est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Si la variation de la juste valeur de l'élément de couverture n'est pas entièrement compensée par la variation de la juste valeur de l'élément couvert, la partie inefficace de la relation de couverture est comptabilisée en résultat net. Les montants cumulés dans les autres éléments du résultat global sont reclassés dans le résultat net lorsque l'élément couvert est comptabilisé en résultat net.

p. Parts échangeables

Les parts de catégorie B de SEC de la filiale de la Fiducie, soit la société en commandite, peuvent être échangées contre des parts de fiducie au gré du porteur (les « parts échangeables »). GWL détient la totalité des parts échangeables. Ces parts échangeables sont considérées comme étant des instruments rachetables au gré du porteur et doivent être classées comme des passifs financiers à la JVRN. Les distributions versées sur les parts échangeables sont comptabilisées dans les charges d'intérêts.

q. Parts de fiducie

À l'exception de certaines restrictions, les parts de Propriétés de Choix peuvent être rachetées au gré du porteur et sont donc considérées comme des instruments rachetables au gré du porteur aux termes de l'IAS 32, Instruments financiers : présentation (l'« IAS 32 »). Les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf lorsque certaines conditions précisées dans l'IAS 32 sont remplies, auquel cas ils doivent être présentés comme des instruments de capitaux propres.

Un instrument rachetable au gré du porteur ne peut être présenté comme un instrument de capitaux propres que si toutes les conditions suivantes sont remplies : i) l'instrument rachetable au gré du porteur doit accorder au porteur le droit à une quote-part des actifs nets de l'entité en cas de liquidation de celle-ci; ii) la catégorie à laquelle appartient l'instrument rachetable au gré du porteur doit être subordonnée à toutes les autres catégories d'instruments; iii) tous les instruments financiers de la catégorie dont il est question au point ii) ci-dessus doivent posséder des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de l'obligation de l'émetteur de racheter l'instrument à la demande du porteur, l'instrument ne doit pas comporter d'autres obligations contractuelles qui répondent à la définition d'un passif; v) le total des flux de trésorerie attendus attribuables à l'instrument doit être basé essentiellement sur le résultat net de l'entité ou la variation de la juste valeur de l'instrument. Les parts de fiducie respectent les conditions de l'IAS 32 et, par conséquent, elles sont présentées dans les capitaux propres aux états financiers consolidés.

r. Comptabilisation des produits

Produits locatifs

Propriétés de Choix conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise ses contrats de location conclus avec ses locataires comme des contrats de location simple. La Fiducie commence à comptabiliser les produits tirés de ses contrats de location en se basant sur plusieurs facteurs. Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire prend possession du bien loué, c'est-à-dire lorsqu'il en contrôle l'utilisation matérielle. En règle générale, cela se produit à la date la plus éloignée entre la date de début du contrat de location et le moment où les ajouts sous forme d'améliorations locatives que la Fiducie doit apporter au bien loué, le cas échéant, sont pratiquement achevés.

Les produits de la Fiducie proviennent des contrats de location conclus avec les locataires et comprennent à la fois des composantes locatives et des composantes non locatives. La Fiducie comptabilise les produits tirés des composantes locatives, ce qui comprend le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, sur une base linéaire sur la durée du contrat. Ces produits sont pris en compte dans les produits des états consolidés du résultat net et du résultat global puisqu'ils sont liés à l'exploitation. Toutefois, les produits locatifs conditionnels sont comptabilisés à mesure qu'ils sont obtenus. Des loyers à recevoir cumulés comptabilisés sur une base linéaire sont recouverts auprès des locataires au titre de l'écart entre le loyer comptabilisé sur une base linéaire et le loyer à payer par le locataire selon le contrat.

Les contrats de location comprennent certains services offerts aux locataires comme le nettoyage, les services publics, la sécurité, le terrassement, le déneigement, les coûts d'entretien de l'immeuble ainsi que d'autres services de soutien. La contrepartie imputée aux locataires pour ces services comprend les frais facturés selon un pourcentage du produit locatif et le remboursement de certaines dépenses engagées. La Fiducie a déterminé que ces services représentent des composantes non locatives distinctes (transférées séparément du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent) qui entrent dans le champ d'application de l'IFRS 15, Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (l'« IFRS 15 »). Ces services de gestion d'immeubles sont considérés comme étant une seule obligation de prestation et répondant aux critères de la comptabilisation au fil du temps. Ainsi, ils sont comptabilisés au cours de la période durant laquelle les dépenses recouvrables sont engagées ou les services sont rendus.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts sont composés des intérêts gagnés sur les avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement par le vendeur, de financement de coentreprises ainsi que des intérêts bancaires touchés sur les dépôts. Les produits d'intérêts sont comptabilisés conformément aux modalités énoncées dans les ententes de financement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Produits de commissions

Les produits de commissions s'entendent essentiellement des frais de gestion d'immeubles, des honoraires de location, des frais de gestion de projets et d'autres frais divers. Les frais de gestion d'immeubles correspondent généralement à un pourcentage des produits liés aux immeubles et sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés conformément aux conventions de gestion d'immeubles ou aux ententes de copropriété. Les honoraires de location sont engagés lorsque la Fiducie agit à titre de gestionnaire de location des biens immobiliers détenus conjointement et sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés conformément aux conventions de gestion d'immeubles ou aux ententes de copropriété.

Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients découlant de la vente d'unités résidentielles en copropriété sont comptabilisés au moment où le contrôle de l'actif (p. ex., l'unité en copropriété) est transféré à l'acheteur (p. ex., lorsque l'acheteur prend possession de l'unité en copropriété) et où l'acheteur a la capacité de décider de l'utilisation de l'actif et d'en tirer la quasi-totalité des avantages restants. Le montant des produits comptabilisés est établi selon le prix de transaction prévu dans les contrats conclus avec les acheteurs. Les montants reçus avant la prise de possession des actifs par les acheteurs sont comptabilisés en tant que produits différés (obligation contractuelle).

Revenus tirés de la résiliation de contrats de location

Les revenus tirés de la résiliation de contrats de location comprennent les montants reçus des locataires lors de l'annulation ou de la résiliation anticipée de leurs obligations locatives restantes. Ils sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée du contrat de location modifié, à compter du moment où une entente de résiliation de contrat de location est conclue et jusqu'à la nouvelle date d'expiration du contrat de location.

s. Rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a cinq régimes de rémunération fondée sur des parts en place : 1) le régime d'options d'achat de parts, 2) le régime de parts temporairement incessibles (« PTI »), 3) le régime d'unités de rendement (« UR »), 4) le régime de parts différées (« PD ») des fiduciaires et 5) le régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts (« PTIRP »), car la Fiducie est une fiducie à capital variable dont les parts sont rachetables, ce qui requiert que ses régimes de rémunération fondée sur des parts soient comptabilisés à titre de passif et à leur juste valeur. La juste valeur propre à chaque régime est évaluée à chaque date de clôture. La charge de rémunération est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits pour chaque tranche, une variation équivalente étant constatée à titre de passif.

Régime d'options d'achat de parts

Les options d'achat de parts de Propriétés de Choix ont une durée pouvant aller de cinq à dix ans, les droits y afférents étant acquis de façon cumulative à raison de 25 % à chaque date anniversaire de l'attribution, et elles sont exerçables au prix désigné des parts, qui se fonde sur le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part pour les cinq derniers jours de bourse précédant la date d'attribution ou le jour de bourse précédant immédiatement la date d'attribution, selon le plus élevé de ces deux cours. La juste valeur de chaque tranche est évaluée séparément au moyen du modèle d'évaluation des options Black et Scholes, et tient compte des hypothèses suivantes :

- Le taux de distribution attendu est estimé d'après les distributions annuelles attendues avant la date du bilan et le cours de clôture de la part à la date du bilan;
- La volatilité attendue du cours de la part est estimée d'après la volatilité moyenne du cours des titres de la Fiducie au cours d'une période qui correspond à la durée de vie attendue des options;
- Le taux d'intérêt sans risque est estimé en fonction du rendement des obligations du gouvernement du Canada à la date de clôture pour une période jusqu'à l'échéance correspondant à la durée de vie attendue des options;
- L'incidence de l'exercice attendu d'options avant l'échéance est prise en compte dans la durée de vie moyenne pondérée attendue des options, laquelle se fonde sur les prévisions concernant le comportement du détenteur de l'option.

Régime de parts temporairement inaccessibles

Les parts temporairement inaccessibles donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution de PTI en trésorerie ou en parts, à la discrétion des membres du personnel, au terme de la période pertinente d'acquisition, 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 à la date du bilan.

Régime d'unités de rendement

Les unités de rendement 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 unité et une estimation de la mesure selon laquelle les objectifs en matière de rendement ont été atteints à la date du bilan.

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 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. Les PD sont acquises à l'attribution. La juste valeur de chaque PD est évaluée à la valeur de marché d'une part à la date du bilan.

Régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts

Les parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts sont comptabilisées à titre d'attributions réglées en trésorerie. 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. La juste valeur de chaque PTIRP attribuée est évaluée en fonction de la valeur de marché d'une part à la date de clôture, diminuée d'un escompte pour tenir compte des restrictions imposées aux PTIRP relativement à la période d'acquisition des droits et à la période de détention.

t. Impôt sur le résultat

Propriétés de Choix est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Selon certaines règles relatives à l'impôt fédéral des fiducies ou des sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »), certaines distributions versées par une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son revenu imposable, et l'EIPD sera assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général s'appliquant aux sociétés par actions canadiennes.

Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'appliquera pas à une FPI qui remplit certaines conditions relatives à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI ») et les distributions peuvent être portées en réduction du revenu imposable de la FPI. Propriétés de Choix a examiné les règles relatives aux EIPD et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits et estime qu'elle satisfait aux conditions de l'exception relatives aux FPI. Les fiduciaires ont l'intention de distribuer annuellement la totalité du revenu imposable directement gagné par Propriétés de Choix aux porteurs de parts et de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu et, par conséquent, elle n'a comptabilisé aucune charge d'impôt exigible ni aucun actif ou passif d'impôt différé dans ses états financiers consolidés relativement à ses immeubles de placement canadiens.

La Fiducie consolide également certaines entités assujetties à l'impôt au Canada pour lesquelles l'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés. L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale de la période, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode axée sur le bilan pour tenir compte des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs inscrits dans les états financiers et leur valeur fiscale respective. Les actifs et passifs d'impôt différé sont mesurés selon les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés dont il est prévu qu'ils s'appliqueront au bénéfice imposable des exercices au cours desquels ces différences temporaires sont censées être recouvrées ou être réglées. Un actif d'impôt différé est comptabilisé pour tenir compte des différences temporaires ainsi que des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés dans la mesure où il est probable que l'on disposera de bénéfices imposables futurs auxquels ces éléments pourront être imputés. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés si l'entité a un droit juridiquement exécutoire de compenser ces montants et s'ils concernent un impôt sur le résultat prélevé par la même administration fiscale sur la même entité fiscale, ou sur des entités fiscales différentes, si Propriétés de Choix a l'intention de régler les passifs d'impôt exigible et de réaliser les actifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net.

L'impôt différé est comptabilisé relativement aux différences temporaires liées aux participations dans des filiales, sauf si la Fiducie exerce un contrôle sur la date à laquelle la différence temporaire s'inversera et dans la mesure où il est probable que ces différences ne se résorberont pas dans un avenir prévisible.

Note 3. Jugements et estimations comptables critiques

L'établissement des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements et procède à des estimations lorsqu'elle applique les méthodes comptables de Propriétés de Choix qui ont une incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers consolidés et les notes y afférentes.

Dans le contexte des présents états financiers consolidés, un jugement s'entend d'une décision prise par la direction relativement à l'application d'une méthode comptable, à la comptabilisation ou non d'un montant aux états financiers ou à la présentation d'une note, à la suite d'une analyse de l'information pertinente pouvant comprendre des estimations et des hypothèses. La direction utilise des estimations et des hypothèses principalement pour évaluer les soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers consolidés, et celles-ci sont fondées sur un ensemble de données sous-jacentes, notamment sur l'expérience passée de la direction, sur les connaissances que la direction possède des événements et de la conjoncture en cours et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle formule.

Les paragraphes qui suivent décrivent les méthodes comptables qui requièrent l'exercice du jugement ainsi que les sources principales d'incertitude relative aux estimations qui, de l'avis de Propriétés de Choix, pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés. Les principales méthodes comptables de Propriétés de Choix sont décrites à la note 2.

a. Immeubles de placement

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si certains coûts constituent une augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, pour établir le moment auquel la construction du bien en voie d'aménagement est presque achevée et pour déterminer les coûts d'emprunt attribuables qui doivent être inclus dans la valeur comptable des biens en voie d'aménagement. Propriétés de Choix applique également son jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Propriétés de Choix considère tous les immeubles qu'elle a acquis au cours de l'exercice à l'étude comme des acquisitions d'actifs.

Sources principales d'incertitude relative aux estimations

La juste valeur des immeubles à revenu dépend des principales hypothèses liées aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux, et d'autres hypothèses liées aux flux de trésorerie futurs sur la période de détention. L'examen des flux de trésorerie futurs oblige la direction à poser des hypothèses concernant les 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. De plus, la direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur ultime des immeubles. Il est possible que ces hypothèses ne se matérialisent pas.

b. Partenariats

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si la Fiducie exerce un contrôle conjoint ou si les partenariats sont des partenariats ou des coentreprises. Pour évaluer si les partenariats sont des partenariats ou des coentreprises, la direction exerce un jugement afin de déterminer quels sont les droits et les obligations de la Fiducie dans le cadre du partenariat en fonction d'éléments comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

c. Contrats de location

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix doit formuler des jugements afin de déterminer si certains contrats de location sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement, en particulier dans le cas de contrats de location à long terme. Tous les contrats de location en vertu desquels Propriétés de Choix est le locateur sont des contrats de location simple.

d. Impôt sur le résultat

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier (« FPI ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix n'a pas à payer d'impôt canadien sur le revenu, pourvu que la totalité de son revenu imposable soit distribuée à ses porteurs de parts chaque année. Propriétés de Choix est une FPI si elle remplit certaines conditions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix fait preuve de jugement dans l'examen de ces conditions et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits.

Propriétés de Choix a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour la période considérée. Propriétés de Choix prévoit continuer de remplir les conditions d'une FPI aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); cependant, si ce n'était plus le cas, elle ne pourrait plus transférer son revenu imposable aux porteurs de parts et serait par conséquent assujettie à l'impôt.

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

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						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 32)				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
Toronto (Ontario)	5 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 407	1 488	—	1 488
Toronto (Ontario)	1 ^{er} décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	51 218	53 315	—	53 315
Vaughan (Ontario)	5 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	19 350	19 750	—	19 750
Acquisitions auprès de tiers				131 335	136 479	719	135 760
Total des acquisitions d'immeubles de placement				156 998	163 697	719	162 978
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 32)				17 210	17 571	2 517	15 054
Total des acquisitions				174 208 \$	181 268 \$	3 236 \$	178 032 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie					Trésorerie
					Dette reprise par l'acheteur	Billet à ordre	Titres immobiliers	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Avances sous forme de prêts hypothécaires	
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 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 sept.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	27 000	—	—	—	—	—	27 000
Québec (Québec)	5 octobre	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	4 325	—	—	—	—	—	4 325
Beaverton (Ontario)	21 déc.	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 000	—	—	—	—	—	1 000
Halifax (Nouvelle-Écosse)	28 déc.	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres	100 %	40 000	—	—	—	—	28 000	12 000
Total des sorties				890 270 \$	14 805 \$	193 155 \$	550 660 \$	(5 631) \$	28 000 \$	109 281 \$

- 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 11), et un billet à ordre (note 10). La Fiducie a engagé des coûts de transaction de 5,1 millions de dollars liés à la cession à Allied.

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars)

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Passifs repris	Trésorerie
Immeubles de placement							
Toronto (Ontario)	2 septembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	30 300 \$	31 574 \$	— \$	31 574 \$
Toronto (Ontario)	12 novembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 423	23 365	—	23 365
Acquisitions auprès de tiers				52 723	54 939	—	54 939
Actifs immobiliers financiers							
Guelph (Ontario)	10 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	14 777	15 134	3 182	11 952
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers (note 32)				14 777	15 134	3 182	11 952
Total des acquisitions				67 500 \$	70 073 \$	3 182 \$	66 891 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie	
					Trésorerie	
Immeubles de placement						
Brampton (Ontario) ⁱ⁾	19 janvier	Terrains	70 %	25 000 \$		25 000 \$
Brampton (Ontario)	31 mars	Terrains	50 %	5 000		5 000
Kanata (Ontario)	19 août	Terrains	50 %	4 147		4 147
Saint-Hyacinthe (Québec)	4 octobre	Terrains	100 %	3 800		3 800
Calgary (Alberta)	1 ^{er} novembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	36 000		36 000
Portefeuille de 2 actifs situés au Canada	6 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	52 250		52 250
Magog (Québec)	15 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 000		22 000
Québec (Québec)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	49 625		49 625
Portefeuille de 5 actifs situés à Calgary (Alberta)	20 décembre	Immeubles industriels	100 %	45 000		45 000
Drummondville (Québec)	22 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 500		11 500
Total des sorties				254 322 \$		254 322 \$

i) Le 19 janvier 2021, la Fiducie a vendu sa participation de 70 %, ce qui a donné lieu à une cession du bien en voie d'aménagement de 25 000 \$ et à une distribution de 7 801 \$ à la participation ne donnant pas le contrôle de 30 % de la filiale.

Le 31 janvier 2023, la Fiducie a acquis auprès de Loblaw trois actifs de commerce de détail pour un prix d'achat total de 98 630 \$.

Note 5. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice		14 707 000 \$	223 000 \$	14 930 000 \$	14 389 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts d'acquisition de 6 699 \$ (2 216 \$ en 2021)	4	136 479	27 218	163 697	54 939
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	71 896	71 896	51 167
Améliorations des bâtiments		1 773	—	1 773	4 086
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	24	—	2 575	2 575	2 642
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		70 937	—	70 937	60 012
Frais directs de location		8 741	—	8 741	6 426
Allocations pour améliorations locatives		19 382	—	19 382	16 379
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		2 554	—	2 554	7 893
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(50 400)	—	(50 400)	—
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	—	—	—	143 103
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		50 125	(50 125)	—	—
Transferts vers les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	9	—	—	—	(10 142)
Transferts vers les biens en voie d'aménagement		(22 834)	22 834	—	—
Sorties	4	(876 502)	(13 768)	(890 270)	(254 322)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		71 745	41 370	113 115	458 817
Solde à la clôture de l'exercice		14 119 000 \$	325 000 \$	14 444 000 \$	14 930 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 2 687 \$ versés à Loblaw (2 208 \$ au 31 décembre 2021) (note 32).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,74 % (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 32), 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.

Au 31 décembre 2022, la Fiducie a classé trois immeubles de commerce de détail et un immeuble de bureaux d'une juste valeur totale de 50 400 \$ dans les actifs détenus en vue de la vente. Au 31 décembre 2021, aucun immeuble de placement n'était classé dans les actifs détenus en vue de la vente.

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 et aux taux d'actualisation et d'autres hypothèses, comme celles liées aux flux de trésorerie futurs, 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 sont 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. Les principales hypothèses utilisées dans le cadre de cette méthode comprennent celles liées au taux d'actualisation et au taux de capitalisation final. Cette méthode utilise également 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 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 frais de location ainsi que d'autres charges d'exploitation. 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 parcelles de terrains vacantes destinées à l'aménagement futur, sont évalués en fonction des ventes de terrains commerciaux comparables.

Principales hypothèses d'évaluation

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

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	5,00 % - 10,50 %	7,03 %	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	5,25 % - 10,50 %	7,41 %	5,00 % - 11,45 %	6,92 %
Taux de capitalisation final	4,75 % - 9,95 %	6,58 %	4,25 % - 10,95 %	6,19 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	5,00 % - 8,50 %	5,97 %	5,00 % - 8,50 %	5,95 %
Taux de capitalisation final	4,25 % - 7,75 %	5,22 %	4,25 % - 7,75 %	5,26 %
Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres				
Taux d'actualisation	5,00 % - 9,00 %	6,56 %	5,25 % - 8,75 %	6,25 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 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.

Évaluations indépendantes

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2022		2021	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
	75	3 821 000 \$	78	3 655 000 \$

Sensibilité de la juste valeur

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

(en milliers de dollars)

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 %	15 235 000 \$	1 116 000 \$	6,28 %	14 924 000 \$	805 000 \$
(0,50) %	5,72 %	14 831 000	712 000	6,53 %	14 649 000	530 000
(0,25) %	5,97 %	14 460 000	341 000	6,78 %	14 381 000	262 000
— %	6,22 %	14 119 000	—	7,03 %	14 119 000	—
0,25 %	6,47 %	13 804 000	(315 000)	7,28 %	13 863 000	(256 000)
0,50 %	6,72 %	13 513 000	(606 000)	7,53 %	13 613 000	(506 000)
0,75 %	6,97 %	13 242 000	(877 000)	7,78 %	13 369 000	(750 000)

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

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

	Au 31 décembre 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		995 822 \$		564 378 \$

L'information financière résumée sur les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence selon une participation de 100 % et selon la participation de Propriétés de Choix est présentée ci-après :

(en milliers de dollars)	Participation	Au 31 décembre 2022				Actifs nets selon une participation de 100 %
		Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants	
Horizon Business Park LP	50 %	7 083 \$	320 600 \$	(42 307) \$	— \$	285 376 \$
Tullamore Industrial LP	85 %	1 586	604 706	(119 598)	—	486 694
Autres coentreprises	25 % - 75 %	40 830	1 725 422	(403 964)	(564 476)	797 812
Actifs nets selon une participation de 100 %		49 499 \$	2 650 728 \$	(565 869) \$	(564 476) \$	1 569 882 \$
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		30 664 \$	1 608 667 \$	(326 199) \$	(317 310) \$	995 822 \$

(en milliers de dollars)	Participation	Exercice clos le 31 décembre 2022					Bénéfice net et résultat global selon une participation de 100 %
		Produits locatifs	Charges d'exploitation liées aux immeubles	Produits d'intérêts	Charges d'intérêts	Ajustement de la juste valeur	
Horizon Business Park LP	50 %	19 007 \$	(5 603) \$	— \$	(300) \$	22 805 \$	35 909 \$
Tullamore Industrial LP	85 %	—	(2)	—	—	322 122	322 120
Autres coentreprises	25 % - 75 %	101 646	(38 958)	2 716	(31 669)	56 006	89 741
Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %		120 653 \$	(44 563) \$	2 716 \$	(31 969) \$	400 933 \$	447 770 \$
Quote-part du bénéfice net et du résultat global des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		65 453 \$	(24 412) \$	708 \$	(17 044) \$	329 162 \$	353 867 \$

Au 31 décembre 2021

(en milliers de dollars)	Participation	Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants	Actifs nets selon une participation de 100 %
Horizon Business Park LP	50 %	5 102 \$	242 051 \$	(36 628) \$	— \$	210 525 \$
Tullamore Industrial LP	85 %	1 312	172 691	(10 657)	—	163 346
Dartmouth Crossing Master LP	75 %	44 995	199 444	(22 643)	(125 240)	96 556
Autres coentreprises	25 % - 50 %	23 986	1 263 212	(251 876)	(523 867)	511 455
Actifs nets selon une participation de 100 %		75 395 \$	1 877 398 \$	(321 804) \$	(649 107) \$	981 882 \$
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		49 292 \$	1 027 634 \$	(164 503) \$	(348 045) \$	564 378 \$

Exercice clos le 31 décembre 2021

(en milliers de dollars)	Participation	Produits locatifs	Charges d'exploitation liées aux immeubles	Produits d'intérêts	Charges d'intérêts	Ajustement de la juste valeur	Bénéfice net et résultat global selon une participation de 100 %
Horizon Business Park LP	50 %	16 430 \$	(4 922) \$	— \$	— \$	12 214 \$	23 722 \$
Tullamore Industrial LP	85 %	—	—	1	—	—	1
Dartmouth Crossing Master LP	75 %	21 285	(9 410)	427	(4 946)	5 505	12 861
Autres coentreprises	25 % - 50 %	60 949	(20 984)	(2 023)	(12 240)	67 527	97 275
Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %		98 664 \$	(35 316) \$	2 451 \$	(17 186) \$	85 246 \$	133 859 \$
Quote-part du bénéfice net et du résultat global des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		53 910 \$	(19 771) \$	341 \$	(9 682) \$	42 154 \$	66 952 \$

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	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice		564 378 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		126 911
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(68 076)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		58 835
Acquisition de la participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au moment du règlement du prêt hypothécaire	10	40 860
Règlement, désactualisation nette de la contrepartie éventuelle à payer		(22 118)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		353 867
Total des activités sans effet sur la trésorerie		372 609
Solde à la clôture de l'exercice		995 822 \$

Note 7. 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.

	Au 31 décembre 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 8. Actifs immobiliers financiers

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*.

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice		86 603 \$	68 373 \$
Acquisitions		17 571	15 134
Entrées		4 552	540
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	22	783	2 556
Solde à la clôture de l'exercice		109 509 \$	86 603 \$

Au 31 décembre 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 6,64 % et à 6,00 %. Une hausse de 0,50 % du taux d'actualisation ou du taux de capitalisation final entraînerait respectivement une diminution de 3 972 \$ ou de 5 010 \$ de la valeur des actifs immobiliers financiers, alors qu'une diminution de 0,50 % du taux d'actualisation ou du taux de capitalisation final entraînerait respectivement une augmentation de 4 165 \$ ou de 5 944 \$ de la valeur des actifs immobiliers financiers.

Note 9. 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	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice		10 142 \$	— \$
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement		8 285	—
Intérêts inscrits à l'actif	24	358	—
Transferts depuis les immeubles de placement	5	—	10 142
Solde à la clôture de l'exercice		18 785 \$	10 142 \$

Note 10. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		346 499 \$	89 944 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)		163 127	96 623
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	32	170 849	168 334
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		680 475 \$	354 901 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		201 996 \$	109 526 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		478 479	245 375
		680 475 \$	354 901 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 512 800 \$ (257 800 \$ au 31 décembre 2021) (note 27).

Prêts hypothécaires et prêts

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

	31 décembre 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	4,80 %	1,0	7,11 %	1,7
Total	4,80 %	1,0	7,11 %	1,7

Billets à recevoir de GWL

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 (note 32). Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022 et ont été remboursés en janvier 2023 (note 32).

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)	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite	Total
Remboursements de capital							
Prêts hypothécaires	305 465 \$	180 760 \$	15 108 \$	— \$	6 128 \$	— \$	507 461 \$
Billets à recevoir de GWL	170 849	—	—	—	—	—	170 849
Total des remboursements de capital	476 314	180 760	15 108	—	6 128	—	678 310
Intérêts courus	2 165	—	—	—	—	—	2 165
Total des remboursements	478 479 \$	180 760 \$	15 108 \$	— \$	6 128 \$	— \$	680 475 \$

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.

(en milliers de dollars)	Note	31 décembre 2022				31 décembre 2021
		Prêts hypothécaires	Prêts	Billets à recevoir de GWL	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
Solde à l'ouverture de l'exercice		186 567 \$	— \$	168 334 \$	354 901 \$	263 946 \$
Avances ⁱ⁾		168 982	871	170 849	340 702	233 460
Remboursements		(34 986)	(871)	—	(35 857)	(148 571)
Intérêts reçus		(10 351)	(1)	—	(10 352)	(7 912)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		123 645	(1)	170 849	294 493	76 977
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire		—	—	—	—	1 502
Acquisition de la participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au moment du règlement de l'emprunt hypothécaire	6	(40 860)	—	—	(40 860)	(4 846)
Avance consentie au moment de la cession de biens	4	221 155	—	—	221 155	6 098
Règlement au titre des distributions à payer		—	—	(168 334)	(168 334)	—
Intérêts courus	22	19 119	1	—	19 120	11 224
Total des activités sans effet sur la trésorerie		199 414	1	(168 334)	31 081	13 978
Solde à la clôture de l'exercice		509 626 \$	— \$	170 849 \$	680 475 \$	354 901 \$

i) Les avances comprennent les fonds avancés 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 généralement un financement par capitaux propres pour les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie. Ce ne sont pas toutes les activités de financement mezzanine de la Fiducie qui donneront lieu à des acquisitions. Lorsqu'un financement mezzanine est accordé, les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie fournissent habituellement une partie des capitaux sous forme de trésorerie, le solde étant financé par des prêteurs indépendants et par Propriétés de Choix.

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 4). Le billet portait intérêt au taux de 1 % pour l'année civile 2022 et le taux est 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 au projet Choice Caledon Business Park situé 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 de 154 acres destiné au projet d'aménagement industriel Choice Eastway Industrial Centre, 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.

En décembre 2022, la Fiducie a consenti une avance de 28 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine dans le cadre de la sortie d'un actif de bureaux situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Le prêt est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

La Fiducie a octroyé des prêts hypothécaires garantis totalisant environ 506 905 \$ 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 11. Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (note 4). 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 \$ (46,63 \$ par part) à la date de la transaction, ainsi qu'un billet à ordre d'une juste valeur de 193 155 \$ (note 10). 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 15 495 \$ (néant au 31 décembre 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. Le prix de clôture des parts négociées en bourse d'Allied le dernier jour de bourse de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'est établi à 25,60 \$. 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé une perte de 248 346 \$ (néant au 31 décembre 2021) relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 31 décembre 2022, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 302 314 \$ (néant et néant au 31 décembre 2021).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice	— \$	— \$
Parts acquises	550 660	—
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(248 346)	—
Solde à la clôture de l'exercice	302 314 \$	— \$

Note 12. Immobilisations incorporelles

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

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied (note 4). 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 4) afin de refléter la valeur réduite de l'immobilisation incorporelle résultant de la cession du bien détenu en copropriété.

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable s'établissait à 21 369 \$ (28 000 \$ au 31 décembre 2021), déduction faite de l'amortissement cumulé de 3 000 \$ (2 000 \$ au 31 décembre 2021). La durée d'utilité économique résiduelle de ces actifs était de 22 ans.

Note 13. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 14 681 \$ (17 066 \$ en 2021)		11 137 \$	12 815 \$
Produit des recouvrements à recevoir		21 610	14 476
Créance locative		23 426	22 351
Autres débiteurs		13 792	13 711
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	32	8 501	8 501
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	32	680	2 044
Trésorerie soumise à des restrictions		3 052	239
Impôts fonciers payés d'avance		6 378	4 465
Frais d'assurance payés d'avance		1 030	813
Autres actifs		16 456	18 335
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 849 \$ (1 290 \$ en 2021)		2 029	1 956
Actif d'impôt différé	17	2 792	2 673
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		8 325	8 630
Dérivés désignés à des fins de couverture	27	12 909	3 266
Créances et autres actifs		132 117 \$	114 275 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		52 088 \$	42 098 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		80 029	72 177
		132 117 \$	114 275 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de néant 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 32).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 57 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 623 \$ à recevoir de GWL (2 044 \$ et néant au 31 décembre 2021) (note 32).

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.

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 14. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Débetures non garanties de premier rang	5 308 928 \$	5 107 760 \$
Emprunts hypothécaires	945 959	1 109 344
Emprunts à la construction	39 214	12 906
Dette à long terme	6 294 101 \$	6 230 010 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	5 638 368 \$	5 711 500 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	655 733	518 510
	6 294 101 \$	6 230 010 \$

Débetures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au	Au
Série	Date d'émission / de reprise	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	31 décembre 2022	31 décembre 2021
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 17 513 \$ (16 575 \$ en 2021)				(23)	(961)
Frais de placement des titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 18 301 \$ (15 250 \$ en 2021)				(16 049)	(16 279)
Débetures non garanties de premier rang				5 308 928 \$	5 107 760 \$

Au 31 décembre 2022, les débetures 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 5,2 ans (3,56 % et 5,4 ans, respectivement, au 31 décembre 2021). Les débetures 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.

Le 24 juin 2022, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série R portant intérêt à un taux de 6,003 % par année d'un montant en capital de 500 millions de dollars et venant à échéance le 24 juin 2032. La Fiducie a i) remboursé par anticipation, le 26 juin 2022, des débetures non garanties de premier rang de série 10 portant intérêt à un taux de 3,60 % d'un montant en capital de 300 millions de dollars de Choice Properties Limited Partnership, ii) remboursé une tranche du montant prélevé sur la facilité de crédit de la Fiducie et iii) comblé des besoins généraux de l'entreprise.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant du capital des emprunts hypothécaires	948 919 \$	1 112 310 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 5 973 \$ (5 968 \$ en 2021)	(1 305)	(1 300)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 491 \$ (307 \$ en 2021)	(1 655)	(1 666)
Emprunts hypothécaires	945 959 \$	1 109 344 \$

Au 31 décembre 2022, le taux effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 3,92 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,0 ans (3,75 % et 5,2 ans au 31 décembre 2021, respectivement).

Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2022, un montant de 39 214 \$ 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 3,54 % et à 5,5 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 2023 et 2031, s'élève à 436 741 \$, dont une tranche de 345 951 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2022 (293 151 \$ et 227 462 \$, respectivement, au 31 décembre 2021).

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	575 000 \$	750 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	2 600 000 \$	5 325 000 \$
Emprunts hypothécaires	78 821	205 130	153 595	64 655	85 263	361 455	948 919
Emprunts à la construction	4 639	11 208	—	—	—	23 367	39 214
Total	658 460 \$	966 338 \$	703 595 \$	414 655 \$	585 263 \$	2 984 822 \$	6 313 133 \$

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

(en milliers de dollars)				31 décembre 2022	31 décembre 2021
	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 l'exercice	5 107 760 \$	1 109 344 \$	12 906 \$	6 230 010 \$	6 485 521 \$
Émissions et avances	500 000	4 738	26 355	531 093	392 292
Remboursements	(300 000)	(153 324)	(47)	(453 371)	(648 907)
Frais de placement de titres d'emprunt	(2 821)	(173)	—	(2 994)	(2 700)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	197 179	(148 759)	26 308	74 728	(259 315)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(14 805)	—	(14 805)	—
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	938	(5)	—	933	687
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	3 051	184	—	3 235	3 117
Total des activités sans effet sur la trésorerie	3 989	(14 626)	—	(10 637)	3 804
Solde à la clôture de l'exercice	5 308 928 \$	945 959 \$	39 214 \$	6 294 101 \$	6 230 010 \$

Note 15. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 1 500 000 \$	260 000 \$	— \$
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 10 607 \$ (8 758 \$ en 2021) ⁱ⁾	(2 383)	—
Facilité de crédit	257 617 \$	— \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	257 617 \$	— \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	—	—
	257 617 \$	— \$

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 13).

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 31 décembre 2022, un montant de 260 000 \$ avait été prélevé sur la facilité consortiale (néant au 31 décembre 2021).

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Solde à l'ouverture de l'exercice	— \$	— \$
Prélèvements nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	260 000	—
Frais liés à la prorogation inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	(677)	(1 832)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	259 323	(1 832)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 849	1 614
Reclassement dans (depuis) les autres actifs	(3 555)	218
Total des activités sans effet sur la trésorerie	(1 706)	1 832
Solde à la clôture de l'exercice	257 617 \$	— \$

Note 16. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Parts de fiducie (nombre autorisé – illimité)

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

Parts échangeables (nombre autorisé – illimité)

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

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

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

Parts en circulation

Note	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Parts	Montant	Parts	Montant
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
Parts à l'ouverture de la période	327 588 847	3 660 941 \$	326 941 663	3 652 620 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	19 404 449	2 776	837 071	9 332
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	—	1 337	—	1 548
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	19 (222 147)	(3 449)	(189 887)	(2 559)
Parts à la clôture de la période	327 771 149	3 661 605 \$	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	—	(170 188)	—	862 815
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	5 841 809 \$	395 786 525	6 011 997 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 557 674		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 2022, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 522 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2022 au 22 novembre 2023 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 19).

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 l'exercice clos le 31 décembre 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 17). Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,740 \$ par part (0,740 \$ au 31 décembre 2021), soit un montant total de 535 407 \$, y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts (535 104 \$ au 31 décembre 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.

Le 15 février 2023, la Fiducie a annoncé une hausse de 1,4 % de la distribution annuelle, qui passe à 0,75 \$ par part. Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2023.

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 17. 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)	Exercices clos les	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charge d'impôt exigible	(2) \$	(13) \$
Recouvrement d'impôt différé	119	692
Produit d'impôt sur le résultat	117 \$	679 \$

Un actif d'impôt différé de 2 792 \$ (note 13) 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 18. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Dettes fournisseurs		36 577 \$	40 283 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		120 367	106 744
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		38 896	38 643
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		60 740	67 967
Charges d'intérêts à payer		51 074	53 402
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	32	196 785	193 927
Contrepartie éventuelle		16 724	38 843
Rémunération fondée sur des parts	19	16 033	14 285
Distributions à payer ^{iv)}		20 387	20 344
Obligations locatives		1 960	1 920
Dépôts de locataires		20 263	21 960
Produits différés		22 041	20 162
Dérivés désignés à des fins de couverture	27	—	1 925
Fournisseurs et autres passifs		601 847 \$	620 405 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		23 377 \$	22 332 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		578 470	598 073
		601 847 \$	620 405 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 13 963 \$ (néant au 31 décembre 2021) (note 32).

ii) Comprend des allocations de construction à payer de 16 106 \$ à verser à Loblaw (néant au 31 décembre 2021) (note 32).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 195 256 \$ à payer à GWL (192 741 \$ au 31 décembre 2021), un montant de 1 233 \$ 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 296 \$ 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 32).

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 16 724 \$ au 31 décembre 2022 (38 843 \$ au 31 décembre 2021).

Note 19. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Régime d'options d'achat de parts	263 \$	662 \$
Régimes de parts temporairement inaccessibles	3 608	3 592
Régime d'unités de rendement	2 241	970
Régime de parts différées des fiduciaires	1 860	1 961
Charge de rémunération fondée sur des parts	7 972 \$	7 185 \$
Comptabilisés comme suit :		
Charges générales et administratives	6 781 \$	5 605 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 191	1 580
	7 972 \$	7 185 \$

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 16 033 \$ (14 285 \$ au 31 décembre 2021) (note 18).

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.

	Exercice clos le 31 décembre 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	(182 302)	13,98	(647 184)	12,34
Options d'achat de parts en circulation à la clôture de la période	253 154	12,01 \$	435 456	12,84 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de la période	253 154	12,01 \$	292 592	13,13 \$

Le tableau qui suit présente les hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur des options d'achat de parts au moyen du modèle Black et Scholes (niveau 2).

	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Taux de distribution moyen attendu	4,94 %	5,03 %
Volatilité moyenne attendue du cours de la part	13,66 % - 20,93 %	13,38 % - 21,46 %
Taux d'intérêt sans risque moyen	0,05 % - 4,36 %	0,001 % - 0,84 %
Durée de vie résiduelle moyenne attendue des options	0,1 - 0,7 an	0,1 - 1,7 an

Le tableau qui suit présente les options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2022.

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre d'options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2022	Durée de vie résiduelle moyenne pondérée (en années)
14,21 \$	2024	9 854	1,2
11,92 \$	2025	243 300	2,2
De 11,92 \$ à 14,21 \$		253 154	2,1

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.

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 31 décembre 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)	Exercice clos le 31 décembre 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	16 329	22 014
Exercice	(257 604)	(104 563)
Annulation	(21 499)	(2 724)
Expiration	(8)	—
Parts temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de la période	271 147	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 31 décembre 2022, des droits étaient acquis sur 1 217 340 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)	Exercice clos le 31 décembre 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	(1 989)	—
Acquisition de droits	(162 893)	(177 502)
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de la période	666 719	600 919

Régime d'unités de rendement

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

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

(Nombre d'attributions)	Exercice clos le 31 décembre 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	12 081	9 403
Exercice	(67 397)	(30 336)
Annulation	(5 069)	—
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	15 973	—
Unités de rendement en circulation à la clôture de la période	238 418	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)	Exercice clos le 31 décembre 2022	Exercice clos le 31 décembre 2021
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de la période	389 462	368 290
Attribution	95 099	82 969
Réinvestissement	21 995	18 942
Exercice	—	(80 739)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de la période	506 556	389 462

Note 20. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Parties liées ¹⁾	Indépendants	Exercice clos le 31 décembre 2022	Parties liées ¹⁾	Indépendants	Exercice clos le 31 décembre 2021
Loyers de base	516 475 \$	346 704 \$	863 179 \$	526 632 \$	357 396 \$	884 028 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	142 082	97 228	239 310	146 172	100 301	246 473
Recouvrement de charges d'exploitation	73 596	78 322	151 918	62 999	86 091	149 090
Paiements pour cession de bail et autres produits	—	10 187	10 187	1 798	10 932	12 730
Produits locatifs	732 153 \$	532 441 \$	1 264 594 \$	737 601 \$	554 720 \$	1 292 321 \$

i) Se reporter à la note 32, intitulée « Transactions avec des parties liées ».

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

Les produits futurs tirés des loyers de base, compte non tenu des ajustements de loyers comptabilisés sur une base linéaire, pour les exercices clos les 31 décembre se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	
2023	942 555 \$
2024	907 254
2025	837 503
2026	758 851
2027	653 678
Par la suite	2 143 074
Total	6 242 915 \$

Note 21. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Impôts fonciers et frais d'assurance	254 463 \$	261 905 \$
Charges d'exploitation recouvrables	105 652	111 404
Charges d'exploitation non recouvrables	3 838	6 997
Charges d'exploitation liées aux immeubles	363 953 \$	380 306 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des pertes de crédit attendues de 1 593 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (4 388 \$ en 2021). Il y a lieu de se reporter à la note 13 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 22. Produits d'intérêts

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances ¹⁾	10	19 120 \$	11 224 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers		5 709	4 295
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	8	783	2 556
Autres produits d'intérêts		1 748	2 004
Produits d'intérêts		27 360 \$	20 079 \$

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 3 758 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (néant en 2021).

Note 23. Produits de commissions

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Frais imputés à des parties liées	32	722 \$	315 \$
Frais imputés à des tiers		3 071	3 486
Produits de commissions		3 793 \$	3 801 \$

Note 24. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang		192 774 \$	186 671 \$
Frais engagés relativement au remboursement anticipé de débetures		—	1 512
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		39 128	46 260
Intérêts sur la facilité de crédit		8 839	4 275
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		148	147
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	14	933	687
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	14, 15	5 084	4 731
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	32	292 884	292 884
		539 790	537 167
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	5, 9	(2 933)	(2 642)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		536 857 \$	534 525 \$

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 3,74 % (3,64 % en 2021).

Note 25. Charges générales et administratives

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Salaires, avantages et charges liées au personnel ⁱ⁾		48 406 \$	44 226 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte		2 959	2 616
Honoraires		3 498	4 079
Coûts liés aux technologies de l'information		7 075	6 324
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée	32	3 901	3 094
Amortissement d'autres actifs		1 201	1 294
Frais de bureau		1 510	2 861
Autres		2 062	483
Total		70 612	64 977
Déduire : Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables		(22 791)	(24 060)
Charges générales et administratives		47 821 \$	40 917 \$

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 26. Gestion des risques financiers

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit, au risque de marché ainsi qu'au risque de liquidité et au risque lié à la disponibilité des capitaux découlant des instruments financiers détenus et émis. Ces risques et la manière dont ils sont gérés sont décrits ci-après.

a. Risque de crédit

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières à son égard. L'exposition au risque de crédit est liée aux loyers à recevoir, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés, aux prêts hypothécaires, aux prêts et aux billets à recevoir.

Propriétés de Choix atténue le risque de perte sur créances lié aux loyers à recevoir en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires, en obtenant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet, en s'assurant que les locataires sont diversifiés et en limitant l'exposition à un locataire unique (sauf en ce qui concerne Loblaw). Propriétés de Choix établit une correction de valeur pour pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. La provision est établie au cas par cas selon le locataire et les circonstances particulières de ce dernier.

Le risque lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie et aux dérivés est atténué par des politiques et des lignes directrices qui stipulent que Propriétés de Choix peut uniquement effectuer des opérations avec des institutions financières et gouvernementales canadiennes ayant au moins la note de crédit « A-2 » à court terme et « A- » à long terme de S&P ou une note de crédit équivalente d'une autre agence de notation reconnue, et en établissant des expositions maximales et minimales à des contreparties et à des instruments précis.

La Fiducie pourrait être exposée au risque lié aux prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir en cas d'incapacité de certains emprunteurs à rembourser ces financements. Propriétés de Choix a mis en place, conjointement avec un groupe de partenaires stratégiques de la Fiducie dans des projets d'aménagement, un programme dans le cadre duquel cette dernière propose du financement sous forme de prêts mezzanine, du financement de coentreprises, du financement par le vendeur et d'autres arrangements. En contrepartie, la Fiducie reçoit généralement une option ou d'autres droits lui permettant d'acquérir une participation dans des actifs immobiliers. La Fiducie atténue son exposition à ce risque en s'assurant que les prêts sont bien garantis par des actifs immobiliers et en obtenant des sûretés si nécessaire.

En dépit de ces efforts d'atténuation des risques, si les contreparties de Propriétés de Choix manquaient à leurs obligations, il pourrait y avoir une incidence défavorable notable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

b. Risque de marché

Risque de taux d'intérêt

Propriétés de Choix a besoin de ressources financières importantes pour mener à bien sa stratégie. La mise en œuvre fructueuse de la stratégie nécessitera la mobilisation efficace de capitaux supplémentaires. Il est possible que les taux d'intérêt augmentent, facteur qui aurait une incidence sur les coûts d'emprunt à long terme et nuirait à la performance financière.

La majorité des dettes de Propriétés de Choix sont financées à taux fixes et comportent des échéances échelonnées sur de longues périodes, ce qui réduit l'exposition à la fluctuation à court terme des taux d'intérêt. Dans la mesure où Propriétés de Choix contracte une dette à taux variable (comme les prélèvements aux termes de la facilité de crédit renouvelable), cela peut entraîner des fluctuations des coûts d'emprunt de Propriétés de Choix lorsque les taux d'intérêt varient. Si les taux d'intérêt augmentent, il pourrait y avoir une incidence très défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix et une diminution du montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

La facilité de crédit renouvelable de Propriétés de Choix et les débentures de la Fiducie prévoient également des clauses restrictives qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si Propriétés de Choix ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Propriétés de Choix évalue régulièrement son exposition au risque de taux d'intérêt et l'incidence de la hausse et de la baisse des taux d'intérêt sur les résultats d'exploitation et la situation financière. Une hausse de 1,0 % par année de la composante variable du taux d'intérêt de la facilité de crédit pourrait entraîner une augmentation des passifs et une diminution du bénéfice net de 15 000 \$ (15 000 \$ en 2021) (dans l'hypothèse où la facilité de crédit serait entièrement utilisée).

Risque lié au prix des parts – parts échangeables

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de l'émission de parts échangeables, qui sont économiquement équivalentes aux parts et échangeables contre des parts, ainsi qu'en raison de l'octroi d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur selon leur cours sur le marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence défavorable sur le résultat net lorsque le cours des parts augmente, et une incidence favorable lorsque le cours des parts diminue.

Une augmentation de 1,00 \$ du cours sous-jacent des parts de Propriétés de Choix entraînerait une augmentation des passifs et une diminution du bénéfice net lié aux parts échangeables de 395 787 \$ (395 787 \$ en 2021) et du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 268 \$ (1 299 \$ en 2021).

Risque lié au prix des parts – placement dans des titres immobiliers

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de son placement dans les parts de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (note 11), qui sont économiquement équivalentes aux parts d'Allied négociées en bourse et échangeables contre celles-ci. Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur selon le cours sur le marché des parts d'Allied négociées en bourse.

Une diminution de 1,00 \$ du cours sous-jacent des parts d'Allied négociées en bourse entraînerait une diminution des actifs et une diminution du bénéfice net de 11 809 \$ (néant en 2021).

c. Risque de liquidité et risque lié à la disponibilité des capitaux

Le risque de liquidité représente le risque que Propriétés de Choix ne puisse répondre à ses besoins en trésorerie ou s'acquitter de ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles soit consacrée au service de cette dette impayée, rien ne garantit que Propriétés de Choix continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour s'acquitter de ses obligations de versement d'intérêt et de remboursement de capital à une date d'échéance applicable. Si Propriétés de Choix n'était pas en mesure de faire les versements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait être tenue de renégocier ces paiements ou d'émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt supplémentaires ou d'obtenir une autre forme de financement. L'incapacité de Propriétés de Choix à faire un paiement d'intérêt ou de capital, à les renégocier, à émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt ou à obtenir une autre forme de financement supplémentaire pourrait influencer de façon très défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Les activités liées au secteur de l'immobilier nécessitent des capitaux importants. Propriétés de Choix doit avoir accès à des sources de capitaux pour financer les charges liées aux activités d'exploitation, les coûts d'entretien des immeubles, les dépenses d'aménagement et les autres dépenses d'investissement ainsi que pour refinancer sa dette. Bien que Propriétés de Choix prévoie continuer d'avoir accès à la facilité de crédit renouvelable, rien ne garantit qu'elle pourra avoir accès à des capitaux suffisants ou avoir accès à des capitaux à des modalités favorables. De plus, dans certaines circonstances, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, dans sa version complétée par les actes de fiducie supplémentaires. L'incapacité de Propriétés de Choix à avoir accès aux sources de capitaux requises pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le risque de liquidité et le risque lié à la disponibilité des capitaux sont atténués par le maintien de niveaux appropriés de liquidité, par la diversification des sources de financement de la Fiducie, notamment grâce à l'échelonnement des échéances de ses emprunts, et par la surveillance active des conditions du marché.

Le tableau qui suit présente les paiements futurs au titre du capital et des intérêts non actualisés liés aux instruments d'emprunt de Propriétés de Choix.

(en milliers de dollars)	2023	2024	2025	2026	2027	Par la suite	Total
Débetures non garanties de premier rang	771 006 \$	926 067 \$	696 011 \$	481 695 \$	615 979 \$	3 003 846 \$	6 494 604 \$
Emprunts hypothécaires	114 839	234 425	175 226	81 731	99 857	413 423	1 119 501
Emprunts à la construction ⁱ⁾	4 639	11 208	—	—	—	23 367	39 214
Facilité de crédit ⁱ⁾	—	—	—	—	260 000	—	260 000
Total	890 484 \$	1 171 700 \$	871 237 \$	563 426 \$	975 836 \$	3 440 636 \$	7 913 319 \$

i) Compte non tenu de l'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable et les emprunts à la construction à taux d'intérêt variable.

Note 27. Instruments financiers

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 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	10	— \$	— \$	163 127 \$	163 127 \$	— \$	— \$	96 623 \$	96 623 \$
Créance locative	13	—	—	23 426	23 426	—	—	22 351	22 351
Actifs immobiliers financiers	8	—	—	109 509	109 509	—	—	86 603	86 603
Placement dans des titres immobiliers	11	—	302 314	—	302 314	—	—	—	—
Dérivés désignés à des fins de couverture	13	—	12 909	—	12 909	—	3 266	—	3 266
Coût amorti									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – critère RPVI	10	—	—	512 800	512 800	—	—	257 800	257 800
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 c)	—	64 736	—	64 736	—	84 304	—	84 304
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net									
Parts échangeables	16	—	5 841 809	—	5 841 809	—	6 011 997	—	6 011 997
Rémunération fondée sur des parts	19	—	16 033	—	16 033	—	14 285	—	14 285
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	—	—	—	—	—	1 925	—	1 925
Coût amorti									
Dette à long terme	14	—	—	5 946 834	5 946 834	—	—	6 526 570	6 526 570
Facilité de crédit	15	—	257 617	—	257 617	—	—	—	—

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 débetures 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, deux swaps de taux d'intérêt ont été réglés à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux variables sous-jacents. Au 31 décembre 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)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	13	Entre mai 2023 et juin 2030	157 926 \$	12 909 \$	3 266 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	18	—	—	—	1 925

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 11 568 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 6 343 \$ au 31 décembre 2021).

Note 28. Gestion du capital

Pour conserver et ajuster la structure de son capital, Propriétés de Choix peut émettre de nouvelles parts et de nouveaux titres d'emprunt, rembourser sa dette ou ajuster le montant des distributions versées aux porteurs de parts. Propriétés de Choix gère la structure de son capital en tenant compte des objectifs suivants :

- respecter les directives de la déclaration de fiducie;
- respecter les clauses restrictives relatives à la dette;
- conserver des paramètres en matière de qualité du crédit conformes à ceux des FPI ayant une cote de solvabilité élevée;
- s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour remplir ses obligations financières et réaliser ses plans opérationnels et stratégiques;
- maintenir sa capacité et sa souplesse financières en ayant accès à des capitaux pour soutenir sa croissance et son expansion futures;
- réduire au minimum le coût de ses capitaux tout en tenant compte des risques actuels et futurs inhérents au secteur d'activité, au marché et à l'économie, ainsi que de la conjoncture de ces derniers.

Les activités de financement pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 se sont composées du remboursement et de l'émission de diverses débetures non garanties de premier rang (note 14).

Les débetures et la facilité de crédit engagée de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives importantes qui comprennent notamment le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette, comme ils sont décrits dans leurs conventions respectives. Ces ratios sont mesurés par la Fiducie sur une base régulière pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec chacune des clauses restrictives importantes de nature financière de ces conventions au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021.

Le tableau qui suit présente la structure du capital de Propriétés de Choix :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Passifs			
Déventures non garanties de premier rang	14	5 325 000 \$	5 125 000 \$
Emprunts hypothécaires	14	948 919	1 112 310
Emprunts à la construction	14	39 214	12 906
Facilité de crédit	15	260 000	—
Parts échangeables	16	5 841 809	6 011 997
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	16	3 824 153	3 310 191
Total		16 239 095 \$	15 572 404 \$

Note 29. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	5	(2 554) \$	(7 893) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	19	6 781	5 605
Reprise sur la perte de crédit attendue au titre d'un prêt hypothécaire	10	—	(1 502)
Amortissement des immobilisations incorporelles	12	1 000	1 000
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	16	(170 188)	862 815
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	(113 115)	(458 817)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	11	248 346	—
Autres (profits) pertes lié(e)s à la juste valeur, montant net		1 191	1 580
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(28 539) \$	402 788 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Variation nette des créances et autres actifs	13	(11 122) \$	3 369 \$
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	18	7 217	23 496
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(3 905) \$	26 865 \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au	
	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Trésorerie	64 736 \$	84 304 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 736 \$	84 304 \$

Note 30. 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 de la direction financière et de la chef de l'exploitation 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 4), réduisant ainsi considérablement la taille de son portefeuille d'immeubles de bureaux. Parallèlement à la cession, la Fiducie a révisé sa structure interne de présentation de l'information, en regroupant ses immeubles de bureaux restants et ses immeubles résidentiels au sein du secteur « Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres ». Les informations sectorielles pour la période close le 31 décembre 2021 ont été révisées pour refléter ce changement.

Le tableau qui suit présente les produits locatifs nets de l'exercice clos le 31 décembre 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⁾	Exercice clos le 31 décembre 2022
Produits locatifs	1 033 020 \$	208 655 \$	97 842 \$	(74 923) \$	1 264 594 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(293 770)	(53 947)	(42 663)	26 427	(363 953)
Produits locatifs nets	739 250 \$	154 708 \$	55 179 \$	(48 496) \$	900 641 \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 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)			Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2021
	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte, résidentiels et autres		
Produits locatifs	1 016 387 \$	205 268 \$	132 002 \$	(61 336) \$	1 292 321 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(293 273)	(52 708)	(55 710)	21 385	(380 306)
Produits locatifs nets	723 114 \$	152 560 \$	76 292 \$	(39 951) \$	912 015 \$

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 31. 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; le risque pourrait néanmoins avoir une incidence significative pour les périodes futures.

a. Actions en justice

Propriétés de Choix peut faire l'objet de diverses poursuites et réclamations dans le cadre de ses activités ordinaires. Le résultat de ces poursuites et réclamations demeure incertain. Compte tenu de l'information disponible à ce jour, ces poursuites et réclamations, individuellement ou collectivement, ne devraient pas avoir une incidence significative sur Propriétés de Choix.

b. Garanties

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. Au 31 décembre 2022, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 32 897 \$ (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 258 000 \$, dont une tranche de 106 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 décembre 2022 (436 000 \$ et 26 000 \$ au 31 décembre 2021, respectivement).

d. Passifs éventuels

La Fiducie avait des dettes totalisant 244 579 \$ par l'entremise de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 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 32. Transactions avec des parties liées

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 décembre 2022, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. GWL est également la société mère de Loblaw; au 31 décembre 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

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, Propriétés de Choix a acquis auprès de Weston Foods (Canada) Inc., filiale entièrement détenue de GWL, six actifs industriels pour un prix d'achat de 81 500 \$, compte non tenu des coûts de transaction. L'acquisition a été entièrement financée par l'émission de 5 824 742 parts échangeables pour un montant de 79 100 \$ et la reprise de passifs d'un montant de 2 400 \$. Weston Foods (Canada) Inc. a fusionné avec George Weston limitée en juillet 2021, et les parts échangeables détenues par Weston Foods (Canada) Inc. ont été transférées à GWL. Le 29 décembre 2021, GWL a mené à terme la vente de la totalité de ses activités de boulangerie menées sous la bannière Weston Foods, et tous les contrats de location conclus avec Weston Foods (Canada) Inc. ont été transférés à un acheteur tiers dans le cadre de la vente.

Convention de services

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2022, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 73 221 \$ et 292 884 \$ (73 221 \$ et 292 884 \$ au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 195 256 \$ (192 741 \$ au 31 décembre 2021). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 170 849 \$ 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 douze mois close le 31 décembre 2022, GWL a choisi de recevoir les distributions de sept mois de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de douze mois close le 31 décembre 2022 et ont été remboursés en janvier 2023. 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 37 490 \$ sur les parts détenues par GWL (37 490 \$ au 31 décembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 124 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2022 (3 124 \$ au 31 décembre 2021). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 31 décembre 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	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs	20	3 029 \$	13 995 \$
Charges liées à la convention de services	25	(3 901)	(3 094)
Distributions sur les parts échangeables	24	(292 884)	(292 884)

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
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Billets à recevoir	10	170 849 \$	168 334 \$
Autres débiteurs	13	623	—
Parts échangeables	16	(5 841 809)	(6 011 997)
Charges à payer	18	(1 233)	(835)
Distributions à payer sur les parts échangeables	18	(195 256)	(192 741)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	18	(3 124)	(3 124)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(5 869 950) \$	(6 040 363) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un actif immobilier financier pour un prix d'achat de 14 777 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Le 31 janvier 2023, la Fiducie a acquis auprès de Loblaw trois actifs de commerce de détail pour un prix d'achat total de 98 630 \$.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, Propriétés de Choix a procédé à la sortie de deux immeubles de commerce de détail assortis de baux conclus avec Loblaw, pour un prix de vente global de 33 500 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

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 expire le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, 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 et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw 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 de l'exercice, 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.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 2 687 \$ 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 57,5 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (55,9 % au 31 décembre 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	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs	20	727 593 \$	721 994 \$
Produits de commissions	23	—	65

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers	13	— \$	1 474 \$
Autres débiteurs	13	57	2 044
Charges à payer	18	(13 963)	(85)
Allocations de construction à payer	18	(16 106)	—
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	18	(296)	(266)
Soldes à recevoir de (à payer à) Loblaw		(30 308) \$	3 167 \$

Transactions et ententes avec Wittington

Conventions de gestion

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

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 3 052 \$ et de 12 210 \$ sur les parts détenues par Wittington (3 052 \$ et 12 210 \$ au 31 décembre 2021). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 018 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2022 (1 018 \$ au 31 décembre 2021). Au cours des exercices clos les 31 décembre 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	Exercices clos les	
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits locatifs	20	1 531 \$	1 612 \$
Produits de commissions	23	722	250

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 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
Montant à recevoir au titre des loyers	13	122 \$	— \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	13	8 501	8 501
Distributions à payer	18	(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 31 décembre 2022, une tranche de 113 780 \$ 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).

Transactions avec les membres clés du personnel

Les membres clés du personnel comprennent les fiduciaires et certains membres de l'équipe de direction de Propriétés de Choix. La rémunération des membres clés du personnel se présente comme suit :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Salaires, honoraires des fiduciaires, incitatifs et avantages du personnel à court terme	3 666 \$	3 612 \$
Rémunération fondée sur des parts comptabilisée comme suit :		
Charges générales et administratives	3 937	3 689
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	562	684
Rémunération des membres clés du personnel	8 165 \$	7 985 \$

Note 33. Événements postérieurs à la date de clôture

Le 18 janvier 2023, la Fiducie a racheté à leur valeur nominale la totalité des débetures non garanties de premier rang de série D-C en circulation d'un capital total de 125 000 \$ arrivées à échéance. Le rachat des débetures non garanties de premier rang de série D-C a été financé par un prélèvement sur la facilité de crédit de la Fiducie.

Le 31 janvier 2023, la Fiducie a acquis auprès de Loblaw trois actifs de commerce de détail pour un prix d'achat total de 98 630 \$.

Le 15 février 2023, la Fiducie a annoncé qu'elle hausserait sa distribution annuelle de 1,4 %, la portant ainsi à 0,75 \$ par part. Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2023.

Après la clôture de l'exercice, la Fiducie a conclu des engagements d'environ 161 750 \$ sous la forme de financements hypothécaires.

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 jeudi 16 février 2023 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.

This report is available in English.



Une valeur durable pour les futures générations

Propriétés**DeChoix**

Siège social

The Weston Centre
700-22 St. Clair Avenue East
Toronto (Ontario)