

Livrer aujourd'hui Construire pour l'avenir

Rapport annuel de 2023

Propriétés **DeChoix**



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 avons une stratégie éprouvée pour maximiser la valeur de notre portefeuille et créer une valeur durable pour toutes nos parties prenantes. Notre entreprise est solide, et nous sommes bien positionnés pour continuer à respecter notre cadre stratégique et atteindre nos objectifs.

Nos priorités visant à préserver notre portefeuille de premier plan, à maintenir notre excellence opérationnelle et à assurer la réalisation de notre programme d'aménagement demeurent inchangées. Ce faisant, nous voulons que nos objectifs à court terme reflètent qui nous sommes et où nous allons. Nous nous concentrons sur la consolidation de nos assises sans égal tout en répondant à nos priorités.



Cadre stratégique éprouvé

La plus importante FPI au Canada

OBJECTIFS

Créer une valeur durable

Préservation du capital

Stabilité et croissance des flux de trésorerie

Augmentation de la valeur liquidative et des distributions au fil du temps

PRIORITÉS

1 Préserver notre portefeuille de premier plan

2 Maintenir l'excellence opérationnelle

3 Assurer la réalisation du programme d'aménagement

VALEURS



Engagement

Tenir à cœur

Respect

Excellence

FONDEMENT

Relation stratégique avec l'un des plus importants détaillants au Canada

Des pratiques ESG faisant partie intégrante de nos activités



Équipe expérimentée, engagée et diversifiée

Un bilan parmi les meilleurs du secteur



Perspectives à court terme

Nous continuons de mettre l'accent sur l'amélioration de la qualité de notre portefeuille, sur l'offre d'une plateforme opérationnelle de premier ordre et sur la croissance grâce à l'aménagement. Grâce à de telles mesures, nous sommes bien positionnés pour assurer la croissance des flux de trésorerie et la stabilité et la progression des distributions.



PRIORITÉS

1

Préserver
notre portefeuille de
premier plan

2

Maintenir
l'excellence
opérationnelle

3

Assurer la réalisation
la réalisation du programme
d'aménagement

Construire pour l'avenir

Maximiser la valeur de
nos principales catégories
d'actifs

Améliorer la qualité de
notre portefeuille grâce à
un programme équilibré de
recyclage du capital

Offrir des capacités
opérationnelles de
premier ordre en
matière d'immobilier

Saisir les occasions liées
aux immeubles industriels
à court terme

Créer de la valeur en
faisant progresser notre
plateforme de projets
à usage mixte et à
vocation résidentielle

Fondements

Consolidation de nos assises sans égal

ÉVALUATION DU SUCCÈS FINANCIER

- Stabilité et croissance des flux de trésorerie du portefeuille existant
- Croissance grâce au programme d'aménagement
- Maintien de notre bilan parmi les meilleurs du secteur
- Stabilité et progression des distributions

Message du président et chef de la direction



Exécuter notre cadre stratégique

Chers porteurs de parts,

Notre entreprise affiche de nouveau une performance solide sur le plan financier et opérationnel pour l'exercice 2023. Au début de l'exercice, nous avons énoncé nos trois objectifs financiers clés, soit préserver le capital, générer des flux de trésorerie stables et croissants, et accroître la valeur liquidative et les distributions au fil du temps. Nous avons pu atteindre ces objectifs dans la dernière année en nous concentrant sur nos priorités stratégiques, qui consistent à préserver notre portefeuille de premier plan, à maintenir notre excellence opérationnelle et à assurer la réalisation de notre programme d'aménagement. Rien de cela n'aurait été possible sans les efforts et la performance de nos employés, qui sont notre actif le plus précieux, et je tiens à remercier chacun d'entre eux.

Notre portefeuille

Notre portefeuille de premier ordre est axé sur les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels, et les immeubles résidentiels et à usage mixte. Chacune de ces catégories d'actifs distinctes a ses propres qualités fondamentales qui contribuent à la réalisation de notre objectif de création de valeur à long terme. Nous avons continué de peaufiner et d'améliorer notre portefeuille en exécutant avec circonspection notre programme de recyclage du capital en 2023. Plus précisément, nous avons mené à bien des cessions d'immeubles totalisant 335 millions de dollars, notamment la vente du reste de nos immeubles de bureaux non stratégiques, et réalisé des acquisitions d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels de grande qualité totalisant 284 millions de dollars.

Notre équipe diverse et talentueuse a continué de soutenir notre portefeuille et nos locataires en fournissant des services hors pair en matière de gestion d'immeubles, de location et de

mobilisation des locataires. Les activités de location sont demeurées vigoureuses pour nos trois catégories d'actifs, favorisées par notre bassin de locataires solide, et nous avons maintenu un taux d'occupation presque complet en 2023.

Notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail axés sur les biens de première nécessité, qui demeure l'un des plus importants et des plus résilients du Canada, a contribué à la croissance stable et constante de nos flux de trésorerie tout au long de 2023. Notre empreinte à l'échelle nationale est le reflet de l'empreinte de nos plus grands locataires, ce qui signifie par ailleurs que nos centres de quartiers se trouvent dans des collectivités où les Canadiens vivent et travaillent. Nos locataires demeurent résilients, et bon nombre de détaillants cherchent activement à élargir leur présence, particulièrement dans les marchés non urbains, qui continuent de stimuler fortement la demande de location d'espace dans nos centres de quartiers.

Notre portefeuille d'immeubles industriels bien situés est demeuré exceptionnellement performant en 2023 et est bien positionné pour favoriser la croissance des flux de trésorerie alors que nous tirons parti des hausses de loyers du marché lorsque nos baux viennent à expiration dans cette catégorie d'actifs. Compte tenu de l'offre limitée de nouveaux locaux à vocation industrielle et de la forte demande dans les marchés clés, nous avons une excellente occasion de croissance dans ce secteur.

Nous avons poursuivi l'expansion de notre portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte dans le but d'assurer sa croissance à long terme. La pénurie générale de logements continue de pousser les loyers à la hausse pour l'ensemble de nos actifs et nous a donné l'occasion de contribuer à la construction de logements supplémentaires pour répondre à la croissance démographique du Canada.

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

Au-delà de notre portefeuille productif de revenus de premier plan, nous avons démontré notre capacité à exécuter notre programme d'aménagement. Nous avons amélioré notre portefeuille et diversifié notre bassin de locataires grâce à l'ajout de 1,8 million de pieds carrés de nouveaux espaces de commerce de détail et industriels et d'un nouvel immeuble résidentiel expressément conçu pour la location. Notre investissement dans ces projets d'aménagement d'environ 295 millions de dollars a permis une création de valeur substantielle, soit une juste valeur de plus de 425 millions de dollars et un rendement moyen de 7,7 %.

Notre programme d'aménagement restant est substantiel et continue de nous offrir une occasion significative d'ajouter des immeubles de haute qualité à notre portefeuille. Nous avons actuellement 14 projets d'aménagement actifs, soit 11 projets de commerce de détail, 2 projets industriels et 1 projet résidentiel. Outre nos projets d'aménagement actif, notre programme d'aménagement à venir comprend 27 projets totalisant plus de 4,3 millions de pieds carrés de locaux commerciaux et 10,4 millions de pieds carrés de locaux résidentiels et à usage mixte se trouvant à diverses étapes du changement de zonage et de la planification.

Des finances solides

Au début de 2023, nous avons ébauché notre cadre financier et nos perspectives, et nous avons réussi à atteindre nos objectifs, comme en attestent la croissance de 4,6 % de notre REN des actifs comparables (selon la méthode de la comptabilité de trésorerie) et la croissance de 4,0 % des FPAE, qui se sont établis à 1,003 \$ par part. À la fin de l'exercice 2023, nous affichions également des ratios d'endettement solides et des dispositions d'abondantes liquidités. Notre ratio de la dette ajustée par rapport au BAIIA, déduction faite de la trésorerie, s'établissait à 7,0 fois à la clôture de l'exercice, et notre situation de trésorerie est solide, compte tenu du montant de 1,5 milliard de dollars disponible aux termes de notre facilité de crédit et du montant d'environ 12,7 milliards de dollars d'actifs non grevés. Nous continuons de maintenir rigoureusement un carnet d'échéances équilibré pour nos emprunts, et avons prolongé la durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance de nos emprunts à 5,7 années.

Nous sommes déterminés à maintenir un bilan axé à la fois sur la prudence et la flexibilité. Notre gestion financière prudente est cruciale pour assurer la stabilité et nous confère un avantage concurrentiel lorsque des occasions se présentent. La croissance solide de nos flux de trésorerie et notre situation

financière enviable nous ont permis d'approuver une hausse des distributions pour le premier semestre de 2023 et nous sommes heureux d'annoncer une nouvelle hausse en date de mars 2024. Cette décision témoigne de notre engagement à partager la croissance des bénéficiaires avec vous, nos porteurs de parts.

Un avenir durable

Nous sommes conscients de notre responsabilité en tant que propriétaires d'immeubles de grande envergure au Canada et nous aspirons à favoriser des collectivités saines et résilientes en privilégiant la durabilité sur les plans social, économique et environnemental. Pour ce faire, nous nous concentrons sur deux secteurs dans lesquels nous pouvons exercer une influence notable en matière de durabilité sur les plans environnemental et social, soit la lutte contre les changements climatiques et le renforcement de la prospérité des collectivités.

Nous avons mis de l'avant ces piliers en 2023, y compris l'achèvement des plans de transition vers la carboneutralité pour chacun des immeubles productifs de revenus de notre portefeuille, l'intégration de systèmes de chauffage à faibles émissions de carbone dans nos projets d'aménagement et de modernisation, à commencer par notre premier projet d'aménagement d'immeuble de commerce de détail carboneutre, et l'élaboration d'un cadre d'impact social.

Nous avons également rehaussé notre transparence en matière de développement durable en publiant un autre rapport annuel détaillé sur les enjeux ESG. Par ailleurs, le GRESB nous a attribué pour une deuxième année de suite une cote de quatre étoiles, soit un score de 82 sur 100 sur le Standing Investments (Operations) benchmark, et MSCI a haussé notre cote ESG pour la faire passer de BB à BBB.

Mot de la fin

Bref, 2023 a été encore une fois une année prospère pour notre entreprise. Depuis nos débuts, en 2013, nous avons su créer un portefeuille inégalé de grande qualité, et maintenir un bilan solide qui nous permet d'exécuter notre programme d'aménagement transformationnel. En tant que FPI de premier ordre au Canada, notre plateforme est conçue stratégiquement pour dégager à long terme des rendements stables et constants pour nos porteurs de parts. Nous demeurons déterminés à miser sur l'excellence au quotidien et à atteindre nos objectifs à long terme. Au nom de toute l'équipe de Propriétés de Choix, je vous remercie de continuer à nous accorder votre soutien et votre confiance.



Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

Rapport de gestion

3045 Mavis Road
Mississauga (Ontario)



« Nous avons enregistré des résultats opérationnels et financiers solides pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023. Notre performance repose sur des flux de trésorerie stables et en croissance qui témoignent de la force et de la résilience de notre portefeuille axé sur les magasins d'alimentation et sur la vente au détail de biens de première nécessité ainsi que de la demande de nos actifs industriels bien situés. »

Rael L. Diamond
Président et chef de la direction

- 1) Se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du rapport de gestion.
- 2) À lire conjointement avec les énoncés prospectifs qui se trouvent dans les « Notes aux lecteurs » à la page 9 du présent rapport.

Table des matières

Profil d'entreprise

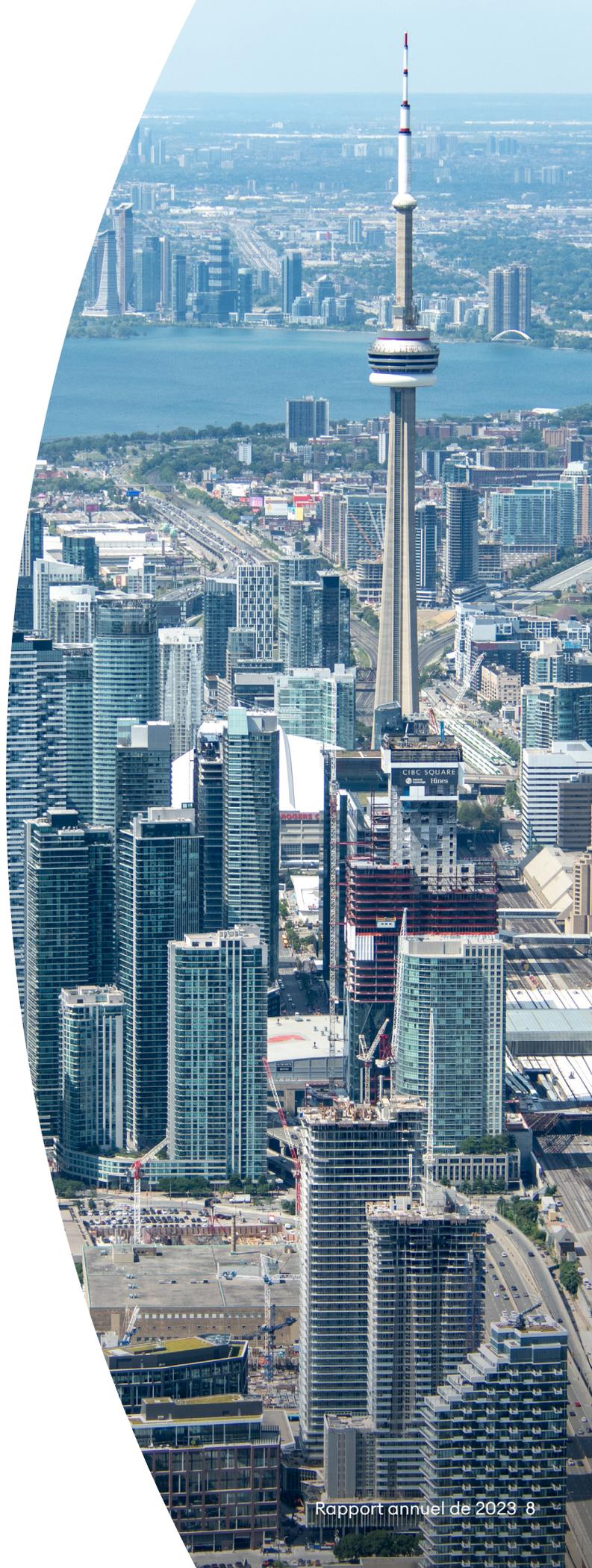
Créer une valeur durable	2
Cadre stratégique éprouvé	3
Perspectives à court terme	4
Message du président et chef de la direction	5

Rapport de gestion

Notes aux lecteurs	9
Propriétés de Choix en un coup d'oeil	11
Portefeuille de premier ordre	12
Maintenir l'excellence opérationnelle	17
Programme d'aménagement transformationnel	19
Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance	24
Gestion financière prudente	27

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
Estimations et jugements comptables critiques	86
Contrôles et procédures	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 2023 et les notes y afférentes (les « états financiers de 2023 »). 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 de 2023 de Propriétés de Choix ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes comptables IFRS » ou « PCGR »), et leur publication a été approuvée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil »).

En plus d'utiliser des mesures de la performance déterminées selon les IFRS, la direction de Propriétés de Choix évalue également la performance au moyen de certaines mesures additionnelles non conformes aux PCGR, et elle fournit ces mesures dans le présent rapport de gestion afin que les investisseurs puissent en faire de même. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite aux termes des IFRS et, par conséquent, il est peu probable qu'elles soient comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le présent rapport annuel, y compris le 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, 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, « Questions environnementales, sociales 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 », « potentiel » et autres expressions semblables lorsqu'ils se rapportent à Propriétés de Choix et à sa direction.

Les énoncés prospectifs reflètent les estimations, opinions et hypothèses actuelles de Propriétés de Choix, lesquelles se fondent sur la perception qu'a la direction des tendances historiques, de la situation actuelle et des événements futurs prévus, ainsi que sur d'autres facteurs qui, de l'avis de la direction, sont appropriés dans les circonstances.

Les attentes de Propriétés de Choix en matière de performance sur le plan de l'exploitation et de la performance financière sont fondées sur certaines hypothèses, dont des hypothèses ayant trait au potentiel, aux perspectives et aux occasions de croissance future de la Fiducie, aux tendances du secteur, au niveau d'endettement futur, aux lois fiscales, à la conjoncture économique et à la concurrence.

Les estimations, opinions et hypothèses de la direction sont, de par leur nature, assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes d'ordre commercial, économique, concurrentiel ou autre en ce qui a trait aux événements futurs, et sont donc susceptibles d'être révisées. Propriétés de Choix ne peut garantir que ces estimations, opinions et hypothèses se révéleront exactes.

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques qui sont décrits à la rubrique 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 2023. 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 qualité et de gérer efficacement ses projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation, de même que les calendriers et les coûts relatifs à ces initiatives;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix de s'adapter aux risques sociaux et environnementaux, y compris la non-réalisation des initiatives de la Fiducie en matière d'environnement et d'équité sociale, de même que, dans le contexte de la communication des informations de la Fiducie sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance, d'autres facteurs tels que la disponibilité, l'accessibilité et le maintien de données exhaustives et de grande qualité et l'instauration de lois, de politiques et de règlements nationaux et internationaux;
- l'incapacité de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix à prendre en charge les exigences d'affaires de la 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 ver 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 de catégorie B »), une filiale d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »), et des immeubles de placement. Les parts échangeables et le passif lié à la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à la juste valeur selon le cours des parts de la Fiducie sur le marché, ce qui a une incidence défavorable sur les résultats financiers lorsque le cours des parts de la Fiducie augmente et une incidence favorable lorsque le cours des parts de la Fiducie diminue. Les parts 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 2023. Les lecteurs sont donc invités à ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, qui traduisent les attentes de Propriétés de Choix uniquement à la date du présent rapport de gestion. Sauf dans la mesure où la loi l'exige, Propriétés de Choix ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser les présents énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement.

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

George Weston limitée (« GWL ») est le porteur de parts détenant le contrôle de la Fiducie et l'actionnaire détenant le contrôle de Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), principal locataire de la Fiducie. Au 31 décembre 2023, 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 <https://www.sedarplus.ca/landingpage/fr/>.

L'information qui figure dans le présent rapport de gestion est établie au 14 février 2024, à moins d'indication contraire.

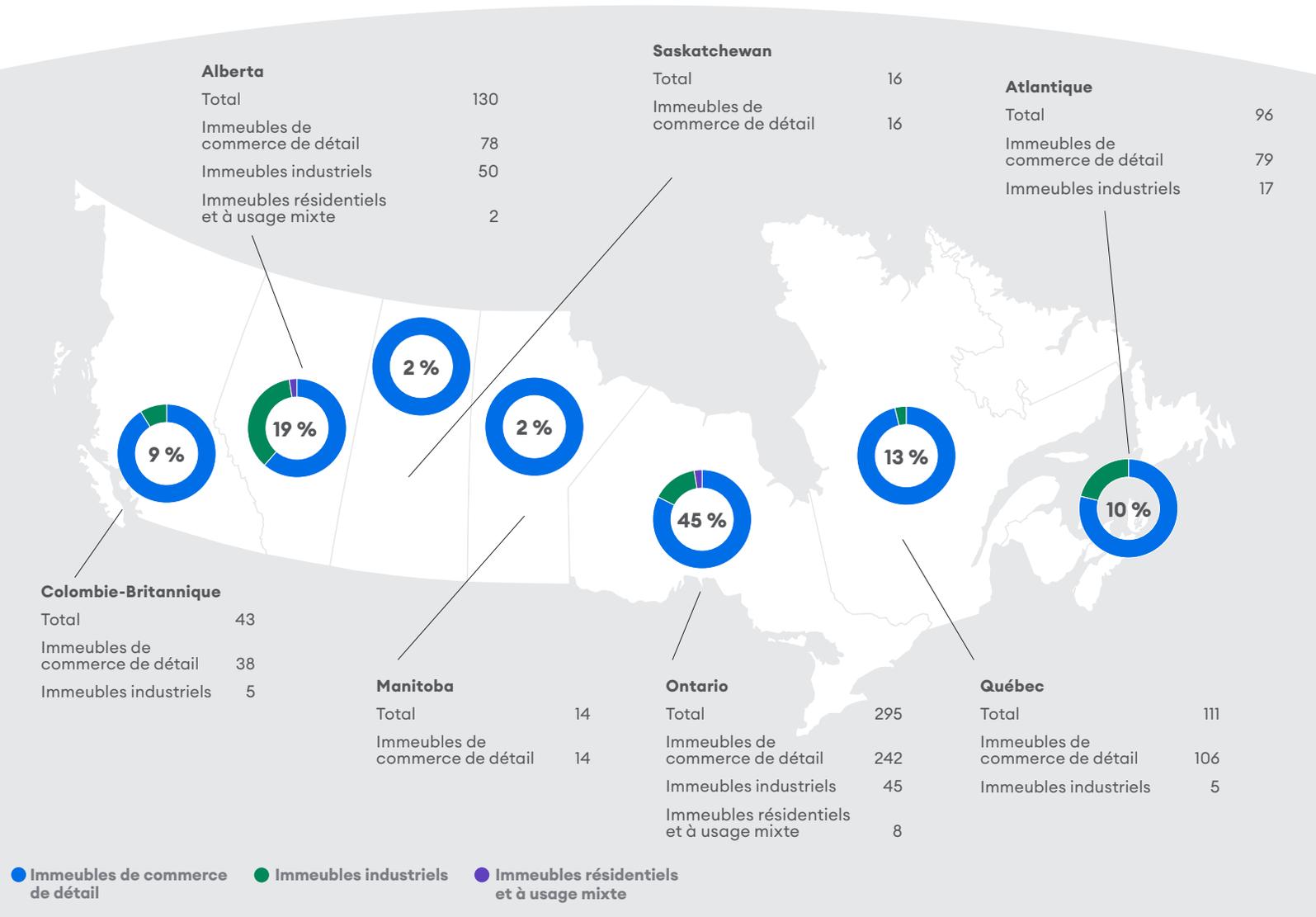
Tous les montants du présent rapport de gestion sont en milliers de dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

301 Moore Avenue
Toronto (Ontario)



Propriétés de Choix en un coup d'oeil

La plus importante FPI au Canada



705

Propriétés de grande qualité au Canadaⁱ⁾

66,1 M

de pieds carrés de SLBⁱⁱ⁾

98,0 %

Taux d'occupationⁱⁱ⁾ de

16 M+

Programme d'aménagement de pieds carrésⁱⁱⁱ⁾

Plus de **70 sites**

Susceptibles de faire l'objet d'un aménagement

BBB (élevée)

Notation de DBRS de

7,0x

Ratio de la dette ajustée au BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, de

Émissions nettes nulles

D'ici 2050

i) Au quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a révisé sa définition interne d'un immeuble productif de revenus distinct, ce qui, sur une base nette, a eu pour effet de doubler le nombre d'immeubles productifs de revenus.

ii) Comprend 1,8 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers. À compter du quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation.

iii) Comprend 1,0 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie louera les sites sous-jacents aux preneurs en vertu de baux fonciers.

Portefeuille de premier ordre

La plus importante FPI 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, l'un des plus importants détaillants au Canada. Nous détenons également un portefeuille d'immeubles industriels, résidentiels et à usage mixte de grande qualité situés dans des marchés attrayants partout au Canada.

705

propriétésⁱ⁾

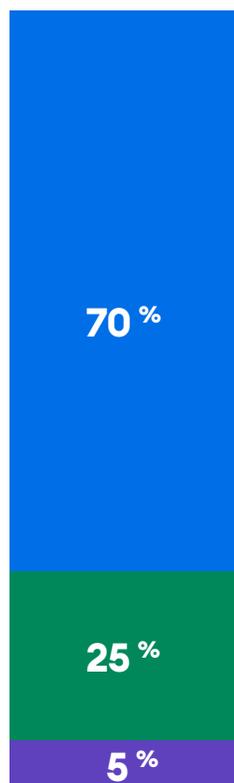
66,1 M

de pieds carrés de SLBⁱⁱ⁾

REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ⁾



Valeur liquidative des immeubles à revenu^{iv)}



Légende



Immeubles de commerce de détail

Portefeuille d'immeubles de commerce de détail principalement axés sur les magasins d'alimentation et de première nécessité



Immeubles industriels

Portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés



Immeubles résidentiels et à usage mixte

Portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte axé sur le transport en commun

i) Au quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a révisé sa définition interne d'un immeuble productif de revenus distinct, ce qui, sur une base nette, a eu pour effet de doubler le nombre d'immeubles productifs de revenus.

ii) Comprend 1,8 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

iii) Calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ⁾ pour le trimestre clos le 31 décembre 2023.

iv) Calculé en pourcentage de la valeur liquidative totale^{iv)}, compte non tenu des activités d'aménagement au 31 décembre 2023.

Portefeuille d'immeubles de commerce de détail de premier ordre

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

Actifs bien situés occupés par de solides locataires principaux qui sont des détaillants de biens de première nécessité



44,7 M

de pieds carrés de SLBⁱ⁾

573

Propriétésⁱⁱ⁾

11,0 G \$

Juste valeur (proportionnelle)ⁱⁱ⁾ de

97,7 %

Taux d'occupationⁱ⁾ de



Solides locataires principaux qui sont des détaillants de biens de première nécessité

Fiabilité et stabilité des flux de trésorerie

+64 %

pour les produits des bannières appartenant à Loblaw



+68 %

pour les produits des épiceries et pharmacies



+83 %

pour les produits des détaillants de biens de première nécessité



Calculé en pourcentage des produits locatifs bruts tirés des immeubles de commerce de détail au 31 décembre 2023 (rubrique 6).

i) Comprend 0,6 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers. Depuis le quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation.

ii) Au quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a révisé sa définition interne d'un immeuble productif de revenus distinct, ce qui, sur une base nette, a eu pour effet de réduire de trois fois le nombre d'immeubles de commerce de détail productifs de revenus.

Immeubles industriels à forte demande

Actifs industriels génériques de grande qualité dans les principaux marchés de distribution



Notre portefeuille d'immeubles industriels est axé sur de grandes installations de distribution construites à cette fin pour Loblaw et sur des actifs industriels génériquesⁱ⁾ de grande qualité qui lui permettent de s'adapter facilement aux différents besoins d'un large éventail de locataires.

Nos immeubles industriels sont situés dans des marchés de distribution cibles partout au Canada, où la demande est la plus élevée et où nous pouvons constituer une masse critique afin de bénéficier d'efficiences au chapitre de la gestion et de répondre aux exigences touchant l'expansion ou la contraction du portefeuille de locataires.

19,7 M

de pieds carrés de SLBⁱⁱ⁾

99,0 %

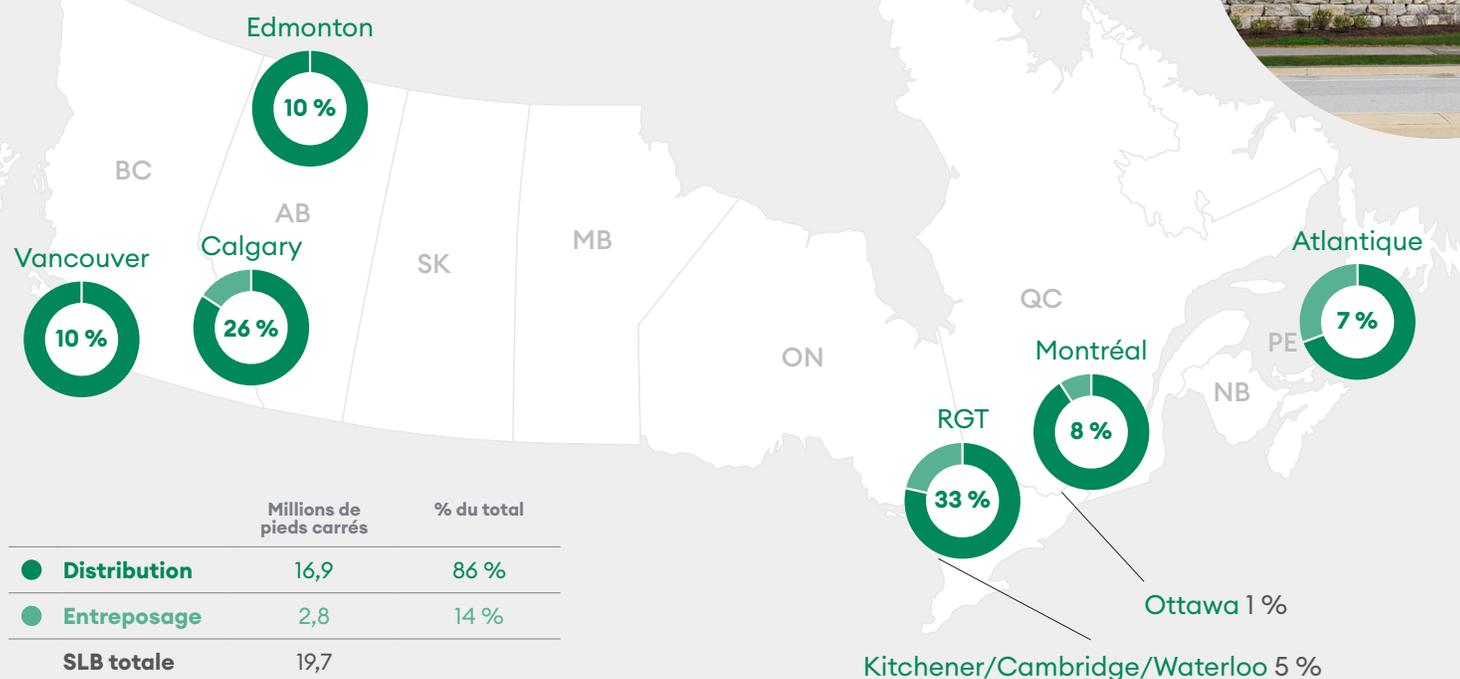
Taux d'occupationⁱⁱ⁾ de

3,9 G \$

Juste valeur (proportionnelle)ⁱⁱⁱ⁾ de

122

Propriétésⁱⁱⁱ⁾



Calculé en pourcentage de la SLB totale au 31 décembre 2023. L'entreposage comprend certains petits entrepôts.

- i) 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.
- ii) Comprend 1,2 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers. Depuis le quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation.
- iii) Au quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a révisé sa définition interne d'un immeuble productif de revenus distinct, ce qui, sur une base nette, a eu pour effet de quintupler le nombre d'immeubles industriels productifs de revenus.

Immeubles résidentiels et à usage mixte

Actifs locatifs
construits à cette fin
dans les principaux marchés



Les immeubles résidentiels locatifs fournissent une diversification du revenu supplémentaire et apportent d'autres occasions d'investissement pour la croissance du portefeuille. 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 les transports en commun et sont bien situés dans les grandes villes canadiennes. Ils intègrent non seulement de nouveaux projets d'aménagement d'immeubles destinés à la location, mais aussi des projets d'aménagement dans des secteurs résidentiels à vocation mixte.

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

1,7 M

de pieds carrés de SLBi)

0,8 G \$

Juste valeur (proportionnelle)ⁱⁱ⁾ de

10

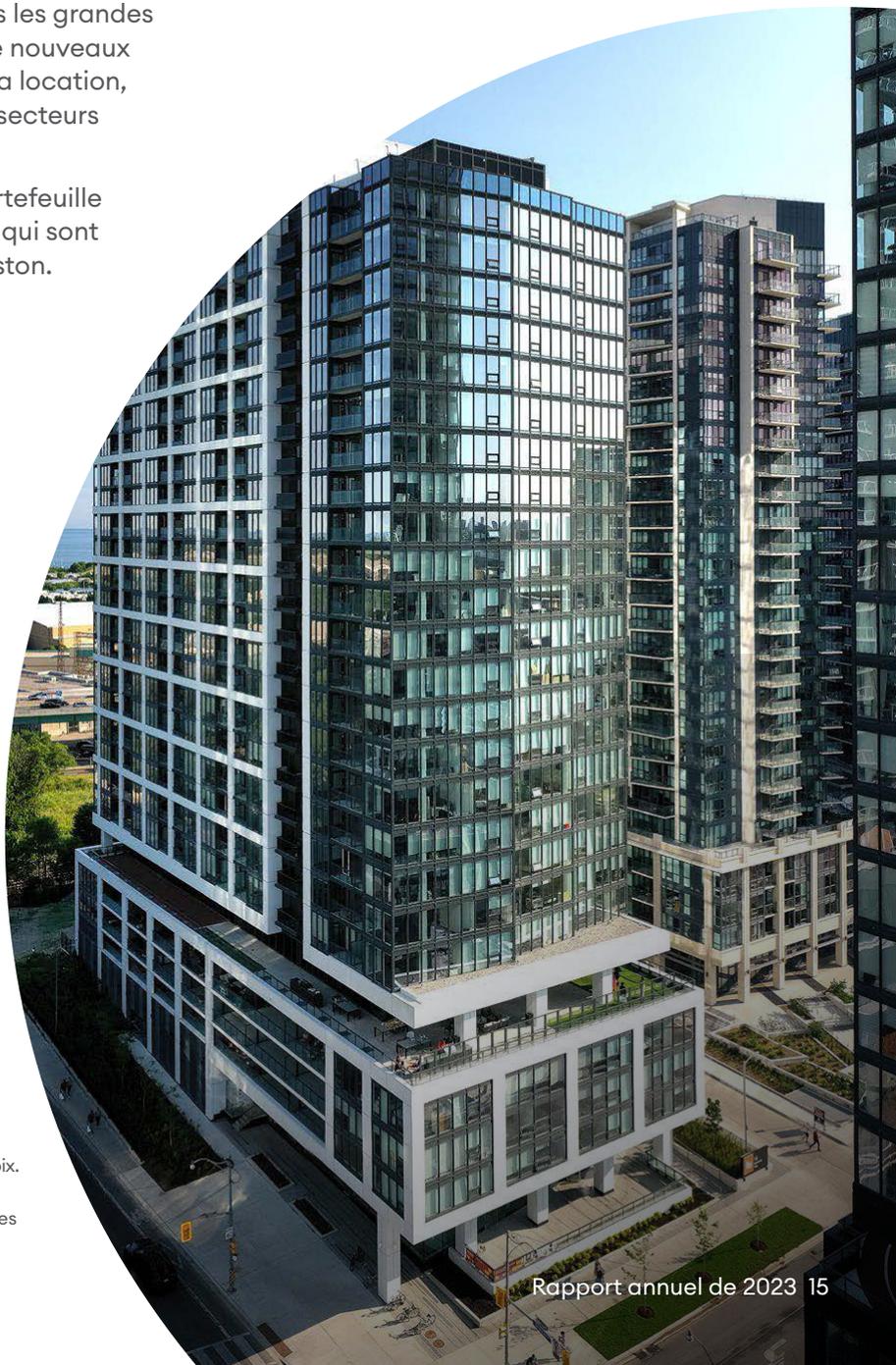
propriétés

94,2 %

Taux d'occupationⁱⁱⁱ⁾ de

i) La superficie de 1,7 million de pieds carrés de SLB inclut 0,6 million de pieds carrés associés aux 772 unités résidentielles de Propriétés de Choix.

ii) Le taux d'occupation présenté porte sur le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.





2994 Peddie Road
Milton (Ontario)

Maintenir l'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, à nos sous-traitants et à 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.

Excellence reconnue en gestion

Nous sommes fiers d'être l'un des membres fondateurs de l'Accelerating Accessibility Coalition (« AAC »). En 2023, nous avons demandé à des experts en accessibilité d'évaluer plus de vingt immeubles pour nous aider à déterminer les mesures à prendre pour mieux servir l'ensemble des Canadiens, y compris les Canadiens en situation de handicap. Le Fitwel Viral Response Module a souligné de nouveau notre engagement à accorder 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 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 ⁱ⁾	Juste valeur (proportionnelle) ⁱⁱ⁾
 Immeubles de commerce de détail	97,7 %	44,7 M	11,0 G \$
 Immeubles industriels	99,0 %	19,7 M	3,9 G \$
 Immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱ⁾	94,2 %	1,7 M	0,8 G \$
 Biens en voie d'aménagementⁱⁱⁱ⁾	-	-	0,9 G \$
 Total^{iv)}	98,0 %	66,1 M	16,6 G \$

i) Comprend 1,8 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

ii) Le taux d'occupation présenté porte sur le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues. La superficie de 1,7 million de pieds carrés de SLB inclut 0,6 million de pieds carrés associés aux 772 unités résidentielles de Propriétés de Choix.

iii) Biens en voie d'aménagement.

iv) L'information présentée ici et dans le présent rapport est en date du 31 décembre 2023.



22

The Weston Centre
Toronto (Ontario)

Programme d'aménagement transformationnel

Choice Industrial Centre
Surrey (Colombie-Britannique)



Activer notre potentiel

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

Chez Propriétés de Choix, nous disposons de capacités d'aménagement internes ainsi que de relations bien établies avec d'importants promoteurs immobiliers qui partagent notre 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 intégrons des technologies et des produits qui réduisent l'empreinte carbone de nos propriétés – par exemple, des matériaux de construction comme des isolants et du béton à émissions réduites en carbone intrinsèque ainsi que des unités de toiture entièrement électriques ou biénergie qui nous permettent de délaissier progressivement les sources d'énergie à forte empreinte carbone.



Aménagement ciblé

Diversifier notre portefeuille de locataires tout en assurant une croissance soutenue

Immeubles de commerce de détail

Assurer une croissance soutenue et maintenir un portefeuille de qualité

Nos projets de commerce de détail comprennent des projets d'intensification ciblant l'accroissement de la densité au sol de nos immeubles de commerce de détail existants et de nos nouveaux projets d'aménagement. Ces projets offrent la possibilité de renforcer notre présence sur le marché des immeubles de commerce de détail et d'ajouter de nouveaux locataires, ce qui diversifie davantage la proportion de locataires de grande qualité.



Immeubles industriels

Tirer profit des tendances du marché avec 6,0 millions de pieds carrés d'aménagements industriels de grande qualité

Nos activités d'aménagement industriel incluent de nouveaux projets d'aménagement surtout axés sur des centres logistiques de nouvelle génération situés dans d'importants marchés de distribution au Canada. L'un des avantages des nouveaux aménagements est le fait qu'ils se prêtent aisément à la construction par phases, ce qui offre une certaine souplesse pour adapter le calendrier d'aménagement aux conditions changeantes du marché.



Immeubles résidentiels et à usage mixte

Transformer les collectivités avec des possibilités d'aménagement à long terme

Les projets d'aménagement à usage mixte constituent un élément clé de notre stratégie de croissance à long terme. Ces projets nous permettent de transformer des quartiers pour en faire des collectivités autonomes et inclusives.



Programme d'aménagement de 16,8 M de pieds carrés²

En cours	Changement de zonage obtenu et prêt	En cours de planification	Total ⁱ⁾ⁱⁱ⁾
Pieds carrés 2,0 M	Pieds carrés 8,0 M	Pieds carrés 6,8 M	Pieds carrés 16,8 M
Immeubles de commerce de détail 0,1 M	Immeubles de commerce de détail 0,2 M	Immeubles de commerce de détail s. o.	Immeubles de commerce de détail 0,3 M
Immeubles industriels 1,8 M	Immeubles industriels 4,2 M	Immeubles industriels s. o.	Immeubles industriels 6,0 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte 0,1 M	Immeubles résidentiels et à usage mixte 3,6 M	Immeubles résidentiels et à usage mixte 6,8 M	Immeubles résidentiels et à usage mixte 10,5 M

i) Selon la quote-part de la Fiducie.

ii) Comprend 1,0 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie louera les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

Réalisations de 2023

Nous avons étoffé notre portefeuille d'immeubles industriels en offrant 1,6 million de pieds carrés supplémentaires de centres logistiques de nouvelle génération.



Choice Eastway Industrial Centre, Phase 1

East Gwillimbury
(Ontario)

Installation industrielle automatisée
à températures multiples



Element

Ottawa (Ontario)

Immeuble locatif unique dans le dynamique
Westboro Village, l'un des quartiers les plus
recherchés d'Ottawa

	Projets terminés	SLB transférée (en pied carré)	Investissement total	Rendement stabilisé attendu ²⁾
 Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾	10	0,2 M	35,8 M \$	7,7 %
 Immeubles industriels ⁱⁱ⁾	3	1,6 M	200,8 M	8,4 %
 Immeubles résidentiels et à usage mixte	1	0,1 M	57,9 M	5,1 %
 Total	14	1,9 M	294,5 M \$	7,7 %

i) Comprend 0,1 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

ii) Comprend 0,9 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

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.

14

projets d'aménagement en cours de réalisation

479 M \$

d'investissements totaux estimés²⁾

2,0 M

Superficie en pieds carrés estimée à l'achèvementⁱ⁾²⁾ de

175

unités résidentielles estimées



Choice Caledon Business Park (Building A&H)

Caledon (Ontario)

Projet industriel conçu afin d'offrir une installation logistique de nouvelle génération



Mount Pleasant Village

Brampton (Ontario)

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

Renforcer les collectivités

Chez Propriétés de Choix, nous sommes fiers de compter parmi les entreprises signataires de la charte de l'initiative ILEO (Inclusive Local Economic Opportunity). Cette initiative réunit des parties des secteurs privé, public et communautaire, qui travaillent dans un esprit de collaboration afin de trouver des façons novatrices de réduire les écarts au chapitre de la prospérité économique au niveau des quartiers. En 2023, nous avons organisé un marché éphémère local conjointement avec des propriétaires d'entreprises en émergence du quartier Golden Mile dans le cadre du Storefront Starter Program de l'ILEO.

i) Comprend 1,0 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie louera les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

De grandes occasions

Chez Propriétés de Choix, nous continuons de croître et de créer de la valeur en tirant parti **d'occasions de projets** d'aménagement à vocation commerciale et à usage mixte.

Immeubles résidentiels et à usage mixte

10,4 M

de pieds carrés de densité potentielleⁱ⁾

12 000

unités résidentielles potentiellesⁱ⁾



Golden Mile Toronto (Ontario)

Changement de zonage approuvé (rubrique 3.6)



25 Photography Drive Toronto (Ontario)

i) Selon la quote-part de la Fiducie.

Immeubles industriels

228

acres nettes destinées à l'aménagementⁱ⁾

4,2 M

de pieds carrés d'aménagement potentielⁱ⁾



Choice Caledon Business Park Caledon (Ontario)

Changement de zonage approuvé (rubrique 3.6)



Programme relatif aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance

« Nous devons adapter nos immeubles en fonction des besoins en constante mutation sur le plan **environnemental et **social** pour être à même de bien servir nos locataires et de renforcer nos collectivités. »**

Orit Sarfaty

Vice-présidente, Durabilité et
cocréation d'espaces publics

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 nous aspirons à aménager des collectivités viables et résilientes grâce à notre engagement envers la durabilité sociale, économique et environnementale.

Pour de plus amples renseignements sur les pratiques et programmes relatifs aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance de Propriétés de Choix, consultez notre dernier rapport ESG à www.choicereit.ca/fr/sustainability-fr/.

Faits saillants de 2023

Carboneutralité

Nous avons établi des plans de transition vers la carboneutralité individuels pour chacun de nos immeubles productifs de revenus.

Bâtiments verts

Nous avons atteint notre objectif consistant à obtenir en cinq ans la certification LEED ou BOMA BEST pour 65 % de la SLB de notre portefeuille (selon une participation de 100 %).

Location verte

Nous avons établi de nouvelles clauses vertes dans nos baux afin de promouvoir l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et les conceptions à faibles émissions de carbone.

Culture

Nous avons été désignés comme l'un des meilleurs employeurs de la grande région de Toronto (2023 et 2024), notamment en raison d'initiatives telles que l'amélioration des avantages collectifs axés sur la diversité, l'équité et l'inclusion et notre programme de mentorat.

Soutenir par Choix

Nos employés ont fait don de plus de 600 000 \$ et de plus de 1 400 heures de leur temps à des organismes de bienfaisance afin d'appuyer les jeunes de collectivités à faible revenu.

Cadre d'impact social

Nous avons élaboré un cadre d'impact social qui nous permettra d'intégrer plus amplement des pratiques durables sur le plan social dans l'ensemble de l'organisation et de créer des retombées pour les parties prenantes dans la collectivité.

Cocréation d'espaces publics

La création du poste de vice-présidente, Durabilité et cocréation d'espaces publics, a permis d'ajouter un rôle axé sur les facteurs ESG au sein de l'équipe de haute direction.

Reconnaissance

Nous avons maintenu notre cote de quatre étoiles auprès du GRESB pour une deuxième année de suite (soit un score de 82 sur une échelle de 100 points) et obtenu le « Prime Status » de l'ISS pour notre performance ESG.

Cybersécurité

Notre cote de maturité en cybersécurité dépasse de plus de 16 % la cote de référence sectorielle.



Piliers stratégiques

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, qui ont été validées 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.

Chez Propriétés de Choix, nous continuons de prendre des mesures concrètes pour réduire le plus possible notre empreinte écologique en améliorant l'efficacité énergétique des immeubles de notre portefeuille, en intégrant des caractéristiques de développement durable à nos nouveaux projets d'aménagement et en obtenant des certifications pour une part importante de notre portefeuille selon les normes de bâtiment écologique LEED et BOMA BEST. En 2023, des plans de transition vers la carboneutralité individuels ont été établis pour chacun de nos immeubles productifs de revenus. Ces plans nous serviront de guide pour continuer à améliorer l'efficacité de nos activités et remplacer progressivement nos équipements à forte empreinte carbone.



Intégration des ESG

Notre programme ESG 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 le renforcement de la capacité des collectivités à prospérer.

Renforcer la capacité de collectivités à prospérer

Chez Propriétés de Choix, nous nous sommes engagés depuis longtemps à promouvoir la diversité, l'équité et l'inclusion (« DEI ») au sein de l'organisation. Nos programmes DEI internes, qui sont axés sur l'avancement de carrière et la sensibilisation aux différences culturelles, nous habilitent à mieux servir la diversité de nos clients et nos parties prenantes et tisser des liens avec ceux-ci. Nous avons établi d'ambitieux objectifs de DEI et fait des progrès importants à leur égard, notamment en matière de recrutement, d'avancement et de fidélisation des femmes et les employés s'identifiant comme des minorités visibles au sein de l'entreprise, de son conseil de fiduciaires et de sa haute direction.

Nous sommes résolument engagés à améliorer le bien-être économique et le tissu social des collectivités dans lesquelles nous exerçons nos activités et construisons des immeubles. Depuis 2019, par le truchement de notre programme Soutenir par Choix, nous avons fait don de plus de 1,9 million de dollars et de plus de 5 000 heures de bénévolat à diverses œuvres caritatives canadiennes choisies par notre personnel.

En 2023, nous avons établi un cadre d'impact social afin d'intégrer plus amplement des pratiques durables sur le plan social dans l'ensemble de nos activités. Ce cadre décrit comment nous pouvons mettre à contribution nos actifs et des partenariats sans but lucratif à l'échelle du pays pour promouvoir le développement économique local et la cohésion sociale au niveau des quartiers. Nous sommes d'avis que l'attention particulière que nous portons aux impacts sociaux, conjuguée à nos programmes DEI internes, nous permettra de renforcer la capacité de nos collectivités à prospérer.



Gestion financière prudente

Banque TD
Mississauga (Ontario)



« Nous avons démontré notre capacité à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt tout en conservant un échelonnement de la dette équilibré et une situation de trésorerie solide. Peu importe le contexte, Propriétés de Choix demeure en bonne position grâce à la qualité de son portefeuille et à la santé de ses locataires, conjuguées à son bilan qui figure parmi les meilleurs du secteur. »

Mario Barrafato
Chef de la direction financière



Harvest Pointe
Edmonton (Alberta)

Indicateurs de performance et informations financières clés

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.

➤ Résultat net

La diminution de la perte nette pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent découle principalement de variations au titre d'ajustements de la juste valeur sans effet sur la trésorerie, notamment une variation favorable de 356,2 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducieⁱ⁾ en raison des fluctuations du prix des parts de la Fiducie et une variation favorable de 47,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied, attribuable à l'augmentation du prix par part d'Allied au quatrième trimestre, prix qui avait diminué au cours du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution a été contrebalancée en partie par une variation défavorable de 267,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement du fait d'une perte liée à la juste valeur comptabilisée au quatrième trimestre, alors qu'un profit avait été comptabilisé au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

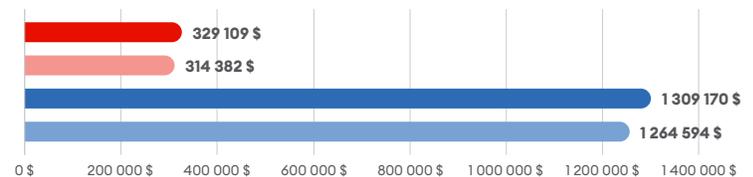
Le bénéfice net a augmenté pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport à l'exercice précédent en raison principalement de variations au titre d'ajustements de la juste valeur sans effet sur la trésorerie, notamment une variation favorable de 184,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied, attribuable à la perte découlant de l'évaluation à la valeur de marché comptabilisée en 2023, inférieure à celle enregistrée en 2022, et une variation favorable de 150,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducieⁱ⁾ découlant des fluctuations du prix des parts de la Fiducie. L'augmentation a été compensée en partie par la diminution de 314,8 millions de dollars du bénéfice provenant de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence attribuable principalement à la comptabilisation de profits liés à la juste valeur sur le portefeuille d'aménagement d'immeubles industriels au cours de l'exercice précédent. Les augmentations du bénéfice d'exploitation net, des produits d'intérêts et du revenu de placement, contrebalancées en partie par une hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives, ont également contribué à l'augmentation du bénéfice net.

● T4 2023 ● T4 2022 ● Exercice 2023 ● Exercice 2022



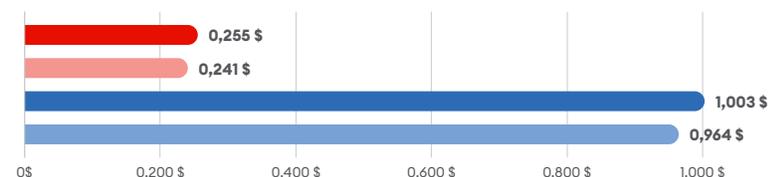
➤ Produits locatifs (PCGR)

Les produits locatifs ont augmenté pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux périodes correspondantes de 2022 du fait principalement de la hausse des loyers lors des renouvellements, des nouvelles locations, et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. La hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et d'exploitation, les acquisitions et les projets d'aménagement achevés, ainsi que l'accroissement des paiements pour cession de bail reçus ont également contribué à l'augmentation. La hausse des produits locatifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 a été contrebalancée en partie par le manque à gagner sur les produits par suite de la vente de six immeubles de bureaux à Allied au premier trimestre de 2022 (la « transaction d'Allied ») et d'autres cessions réalisées au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.



➤ FPAE par part après dilutionⁱ⁾

Les FPAE par part après dilutionⁱ⁾ ont augmenté pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux périodes correspondantes de 2022, ce qui s'explique principalement par la hausse du REN des actifs comparables, l'accroissement du revenu de placement du fait de l'annonce de la distribution spéciale d'Allied (section 3,9), le produit tiré de la vente d'immeubles résidentiels, ainsi que la hausse des produits d'intérêts. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives. L'augmentation a également subi l'incidence défavorable de la transaction d'Allied, qui a entraîné une diminution du REN, en partie contrebalancée par les distributions et les produits d'intérêts gagnés sur les parts de société en commandite et le billet à ordre reçu d'Allied en échange des immeubles vendus.

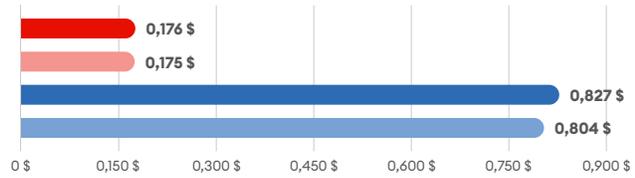


i) Selon les PCGR, les parts échangeables doivent être classées dans les passifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net. Elles sont comptabilisées à leur juste valeur selon le cours des parts de fiducie sur le marché, ce qui a une incidence négative sur les résultats financiers lorsque le prix de la part de fiducie augmente et une incidence positive lorsque le prix de la part diminue.

* Aux 31 décembre 2023 et 2022 et pour les trimestres et les exercices clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire).

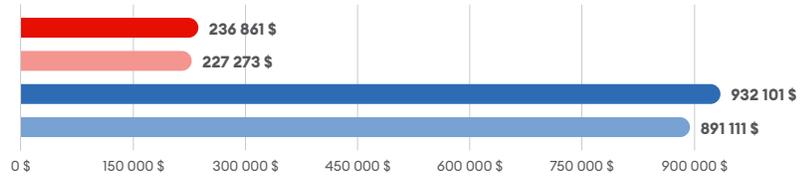
➤ Montant ajusté des FPAE par part après dilution¹⁾

Le montant ajusté des FPAE par part après dilution¹⁾ a augmenté de 0,6 % et de 2,9 %, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux périodes correspondantes de 2022, en raison surtout de la hausse des FPAE mentionnée ci-dessus et de la variation favorable de l'ajustement des produits locatifs comptabilisés selon le mode linéaire, facteurs contrebalancés en partie par la hausse des dépenses d'investissement.



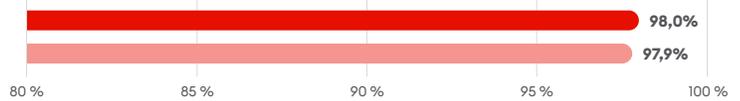
➤ REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, a augmenté de 4,2 % et de 4,6 %, respectivement, pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 par rapport aux périodes correspondantes de 2022, du fait principalement de l'accroissement des produits lié à la hausse des loyers lors des renouvellements, aux majorations de loyer contractuelles et aux nouvelles locations dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. La hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et d'exploitation a également contribué à l'augmentation.



➤ Taux d'occupation à la clôture de la période¹⁾

L'augmentation est principalement attribuable à l'incidence des transferts hors des projets et de transactions. Le taux d'absorption est demeuré relativement stable pour l'exercice, les baux arrivés à expiration ayant été en grande partie renouvelés ou les immeubles ayant été loués par de nouveaux locataires.



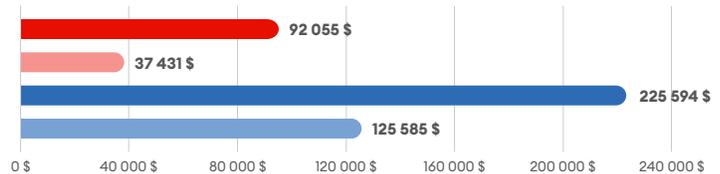
➤ Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾

Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾ s'est amélioré par rapport à l'exercice précédent. La variation s'explique essentiellement par une augmentation de l'excédent de trésorerie détenu à la clôture de l'exercice 2023 par suite du remboursement du billet à ordre d'Allied (section 3.9). L'amélioration est également attribuable à la croissance du REN, à la hausse des produits d'intérêts et à la progression du revenu de placement.



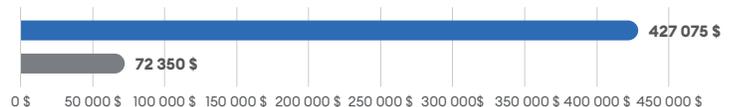
➤ Dépenses d'aménagement (selon une base proportionnelle)¹⁾

Les activités d'aménagement reflètent les dépenses consacrées aux projets d'aménagement en cours pendant les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. 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 productifs de revenus (selon une base proportionnelle)¹⁾

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a transféré, vers les immeubles productifs de revenus depuis les biens en voie d'aménagement, une superficie de nouveaux locaux commerciaux d'environ 1 787 000 pieds carrés et 126 unités résidentielles (selon la quote-part de la Fiducie).



i) À compter du quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation de la période considérée et de la période comparative.

Méga centre
Lebourgneuf (Québec)



Faits saillants du quatrième trimestre

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023

Activités d'exploitation

- Les FPAE par part après dilutionⁱ⁾ présentés pour le trimestre se sont établis à 0,255 \$, soit une hausse de 0,014 \$ par part après dilution, ou 5,8 %, par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilutionⁱ⁾ pour le trimestre s'est établi à 0,176 \$, contre 0,175 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱ⁾, a augmenté de 4,2 % par rapport au quatrième trimestre de 2022.
 - Les immeubles de commerce de détail ont augmenté de 3,2 %.
 - Les immeubles industriels ont augmenté de 8,5 %.
 - Les immeubles résidentiels et à usage mixte ont augmenté de 9,3 %.
- Le taux d'occupation à la clôture de la périodeⁱⁱⁱ⁾ s'est amélioré, passant de 97,7 % au 30 septembre 2023 à 98,0 %; ce taux s'est établi à 97,7 % pour les immeubles de commerce de détail, 99,0 % pour les immeubles industriels et 94,2 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱⁱ⁾.
- Les résultats du quatrième trimestre de Propriétés de Choix comprennent le produit tiré de la distribution spéciale de 5,7 millions de dollars d'Allied liée à la vente du portefeuille de centres de données en zones urbaines de celle-ci et le profit de 4,6 millions de dollars comptabilisé au titre de la vente de la participation de la fiducie dans 94 unités du projet d'immeuble résidentiel en copropriété de Mount Pleasant Village.
- La perte nette sur la juste valeur des immeubles de placement de 73,3 millions de dollars selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾ pour le trimestre est essentiellement attribuable à l'expansion des taux de capitalisation de certains immeubles industriels et de commerce de détail en vue de refléter les conditions actuelles du marché.

Activités d'investissement

- Pour le trimestre, la Fiducie a réalisé des transactions totalisant 238,1 millions de dollars :
 - acquisition de deux immeubles de commerce de détail et d'un immeuble industriel auprès de Loblaw pour un prix d'achat total de 82,5 millions de dollars;
 - cession de quatre immeubles classés comme actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2023, constitués d'un immeuble de commerce de détail, de deux immeubles industriels et du dernier immeuble de bureaux non essentiel de Propriétés de Choix, pour un produit total de 92,8 millions de dollars;
 - cession de deux immeubles de commerce de détail, d'une parcelle de terrain adjacente au site de commerce de détail, et d'un immeuble industriel, pour un produit total de 62,8 millions de dollars.
- La Fiducie a investi 92,1 millions de dollars dans son programme d'aménagement au cours du trimestre selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾.
- La Fiducie a transféré des biens en voie d'aménagement de 354,7 millions de dollars vers les immeubles productifs de revenus, ce qui a permis d'augmenter d'environ 1 434 000 pieds carrésⁱⁱⁱ⁾ la SLB commerciale selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾, y compris le Choice Eastway Industrial Centre situé à East Gwillimbury (Ontario), le Choice Industrial Centre situé à Surrey (Colombie-Britannique) et Element, un immeuble résidentiel expressément construit pour la location de 126 unités situé à Ottawa (Ontario), selon la quote-part de la Fiducie.

i) Depuis le quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation.

ii) Le taux d'occupation présenté porte sur le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.

iii) Comprend 1,0 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

Faits saillants de l'exercice

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Activités d'exploitation

- Les FPAE par part après dilutionⁱ⁾ présentés pour l'exercice se sont établis à 1,003 \$, soit une hausse de 0,039 \$ par part après dilution, ou 4,0 %, par rapport à l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE par part après dilutionⁱ⁾ pour l'exercice s'est établi à 0,827 \$, contre 0,804 \$ pour l'exercice précédent. Le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE s'est établi à 90,5 % comparativement à 92,0 % pour l'exercice précédent.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱ⁾, a augmenté de 4,6 % par rapport à l'exercice 2022.
 - Les immeubles de commerce de détail ont augmenté de 3,6 %.
 - Les immeubles industriels ont augmenté de 8,3 %.
 - Les immeubles résidentiels et à usage mixte ont augmenté de 11,7 %.
- Le taux d'occupation à la clôture de la périodeⁱⁱⁱ⁾ s'est amélioré, passant de 97,9 % au 31 décembre 2022 à 98,0 %; ce taux s'établit à 97,7 % pour les immeubles de commerce de détail, 99,0 % pour les immeubles industriels et 94,2 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱⁱ⁾.
- Au cours de l'exercice, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé 47 des 49 baux expirant en 2024, soit 2,80 millions de pieds carrés sur un total de 2,84 millions, pour une durée de renouvellement moyenne pondérée de 4,9 ans et un écart moyen de 7,5 %.

Activités de financement

- Au cours de l'exercice, Propriétés de Choix a fait preuve de sa capacité à accéder aux marchés des capitaux d'emprunt et à obtenir du financement, menant à bien l'émission de débetures de 900,0 millions de dollars et obtenant un emprunt hypothécaire d'environ 350,0 millions de dollars, notamment :
 - nous avons émis des débetures non garanties de premier rang de série S d'un capital de 550,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 5,400 % et échéant dans 10 ans;
 - nous avons émis des débetures non garanties de premier rang de série T d'un capital de 350,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 5,699 % et échéant dans 10,5 ans;
 - nous avons obtenu du financement hypothécaire totalisant 187,3 millions de dollars, sur une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾, à un taux moyen de 5,09 % et pour une durée moyenne de 12,8 ans, auprès de diverses banques et sociétés d'assurance vie;
 - nous avons obtenu des hypothèques assurées par la SCHL garanties par deux immeubles résidentiels situés à Toronto (Brixton et Liberty House), détenus par l'intermédiaire de coentreprises, de 162,1 millions de dollars sur une base proportionnelle, portant intérêt au taux moyen de 4,126 % et échéant dans 10 ans.
- Parmi les autres activités de financement notables, mentionnons le remboursement à l'échéance des débetures non garanties de premier rang de série G d'un capital de 250,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 3,196 %, des débetures non garanties de premier rang de série B d'un capital de 200,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 4,903 % et des débetures non garanties de premier rang de série D-C d'un capital de 125,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 2,951 %.
- À la clôture de l'exercice, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ⁾ était de 40,4 %, le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱⁱ⁾ était de 7,0 fois, déduction faite de la trésorerie, et le ratio de couverture des intérêtsⁱⁱⁱ⁾ était de 3,4 fois.
- La situation de trésorerie est excellente, compte tenu du montant de 1,5 milliard de dollars disponible sur notre facilité de crédit et d'un bloc de biens non grevés de 12,7 milliards de dollars.
- Après la clôture de l'exercice, la Fiducie a :
 - annoncé une augmentation des distributions à 0,76 \$ par part par année par rapport à la distribution antérieure de 0,75 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). L'augmentation entrera en vigueur pour les porteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2024.
 - remboursé à leur échéance les débetures non garanties de premier rang de série D d'un capital de 200,0 millions de dollars portant intérêt au taux de 4,293 %.

i) Depuis le quatrième trimestre de 2023, la superficie des bâtiments associée aux baux fonciers de la Fiducie est incluse dans le taux d'occupation.
ii) Le taux d'occupation présenté porte sur le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
iii) Comprend 1,0 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

Activités d'investissement

- La Fiducie a continué de se concentrer sur le renouvellement de ses immobilisations, en cédant des actifs non essentiels et en réinvestissant dans des occasions dans ses activités de base liées aux immeubles de commerce de détail et immeubles industriels essentiels, sa plateforme résidentielle en expansion et son vigoureux programme d'aménagement, comme suit :
 - cession d'actifs non essentiels y compris nos actifs restants dans des immeubles de bureaux, de 334,6 millions de dollars, selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾;
 - acquisition d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels productifs de revenus essentiels pour 284,0 millions de dollars, selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾;
 - investissements continus dans notre programme d'aménagement, y compris des dépenses de 225,6 millions de dollars au cours de l'exercice au titre de projets visant des immeubles industriels et résidentiels, des projets de densification dans le secteur du commerce de détail et de nouveaux projets d'aménagement, selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾;
 - transfert de biens en voie d'aménagement de 427,1 millions de dollars vers les immeubles productifs de revenus durant l'exercice, ce qui a permis d'augmenter d'environ 1 787 000 pieds carrésⁱⁱⁱ⁾ la SLB commerciale selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ⁾, y compris 1 582 000 pieds carrés au titre d'un espace de logistique industrielle de nouvelle génération et 126 unités de location résidentielle (selon la quote-part de la Fiducie).



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 2023 et 2022 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)	2023	2022	2021
Nombre d'immeubles à revenu ⁱ⁾	705	704	712
SLB (en millions de pieds carrés) ⁱⁱ⁾	66,1	64,5	66,4
Taux d'occupation ^{*ii)}	98,0 %	97,9 %	97,2 %
Total des actifs (PCGR)	17 308 727 \$	16 819 527 \$	16 172 603 \$
Total des passifs (PCGR)	12 940 225 \$	12 995 374 \$	12 862 412 \$
Produits locatifs (PCGR)	1 309 170 \$	1 264 594 \$	1 292 321 \$
Bénéfice net	796 691 \$	744 253 \$	23 008 \$
Bénéfice net par part – après dilution	1,101 \$	1,029 \$	0,032 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	1,003 \$	0,964 \$	0,954 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ *	74,6 %	76,7 %	77,6 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,827 \$	0,804 \$	0,811 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ *	90,5 %	92,0 %	91,2 %
Distribution déclarée par part	0,749 \$	0,740 \$	0,740 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 666 503	723 523 362	723 127 566
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{iv)*}	40,4 %	40,6 %	40,1 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{iv)*}	3,0 x	3,1 x	3,3 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{1)v)*}	7,2 x	7,5 x	7,2 x
Dette ^{vi)} – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	5,7 années	5,3 années	5,5 années
Dette ^{vi)} – taux d'intérêt moyen pondéré*	4,03 %	3,77 %	3,59 %

* Indicateur de rendement clé

- i) En date du quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a revu sa définition interne d'un immeuble à revenu distinct. L'incidence nette sur les périodes comparatives a été d'augmenter le nombre d'immeubles à revenu, soit de deux en 2023 et en 2022 et de trois en 2021.
- ii) Comprend 1 848 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (635 000 pieds carrés au 31 décembre 2022; 632 000 pieds carrés au 31 décembre 2021). En vigueur au quatrième trimestre 2023, la superficie des immeubles associée aux baux fonciers de la Fiducie a été prise en compte dans le taux d'occupation de la période considérée et de la période précédente.
- iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
- iv) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Se reporter à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement ». Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, s'est établi à 7,0 fois au 31 décembre 2023, à 7,4 fois au 31 décembre 2022 et à 7,1 fois au 31 décembre 2021.
- vi) 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 et de son bilan présenté selon une base proportionnelle¹⁾ aux dates indiquées.

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2023			Au 31 décembre 2022		
	Selon les PCGR	Rapprochement	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Rapprochement	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Actifs						
Immeubles de placement	14 923 000 \$	1 722 000 \$	16 645 000 \$	14 444 000 \$	1 710 000 \$	16 154 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	883 712	(883 712)	—	995 822	(995 822)	—
Actifs immobiliers financiers	195 457	(195 457)	—	109 509	(109 509)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	8 681	—	8 681	18 785	—	18 785
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	656 001	(95 756)	560 245	680 475	(96 072)	584 403
Placement dans des titres immobiliers	238 308	—	238 308	302 314	—	302 314
Immobilisations incorporelles	13 964	—	13 964	21 369	—	21 369
Créances et autres actifs	137 180	10 247	147 427	132 117	(2 116)	130 001
Actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	50 400	—	50 400
Trésorerie et équivalents de trésorerie	252 424	23 195	275 619	64 736	23 379	88 115
Total des actifs	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$	16 819 527 \$	529 860 \$	17 349 387 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 695 923 \$	529 129 \$	7 225 052 \$	6 294 101 \$	496 493 \$	6 790 594 \$
Facilité de crédit	—	—	—	257 617	—	257 617
Parts échangeables	5 521 222	—	5 521 222	5 841 809	—	5 841 809
Fournisseurs et autres passifs	723 080	51 388	774 468	601 847	33 367	635 214
Total des passifs	12 940 225	580 517	13 520 742	12 995 374	529 860	13 525 234
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 368 502	—	4 368 502	3 824 153	—	3 824 153
Total des capitaux propres	4 368 502	—	4 368 502	3 824 153	—	3 824 153
Total des passifs et des capitaux propres	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$	16 819 527 \$	529 860 \$	17 349 387 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (\$)	Commentaires
Immeubles de placement	479 000 \$	L'augmentation découle principalement d'un transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 192,8 millions de dollars, d'un ajustement favorable de 116,3 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, des dépenses liées aux immobilisations et à la location de 261,8 millions de dollars et des acquisitions de 165,4 millions de dollars. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par les sorties de 187,3 millions de dollars et les transferts vers les actifs détenus en vue de la vente de 92,8 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(112 110)	La diminution s'explique principalement par l'acquisition par la Fiducie de la participation de son partenaire dans Horizon Business Park LP au premier trimestre de 2023. Après la clôture de l'acquisition, la Fiducie a décomptabilisé la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence et a consolidé les actifs et les passifs de la société en commandite. La diminution a été en partie contrebalancée par les bénéfices tirés des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
Actifs immobiliers financiers	85 948	L'augmentation découle de l'acquisition de deux actifs auprès de Loblaw, pour une somme de 86,5 millions de dollars, au cours du premier trimestre de 2023.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	(10 104)	La baisse est attribuable au coût des ventes comptabilisé en raison de la vente de la participation de la Fiducie dans 94 logements en copropriété de son projet résidentiel à Brampton, en Ontario, contrebalancée en partie par les dépenses d'investissement liées à l'aménagement engagées au cours de l'exercice.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	(24 474)	La diminution s'explique principalement par le remboursement d'un billet à ordre de 200,0 millions de dollars d'Allied (se reporter aux rubriques 3.8 et 3.9) et autres remboursements de prêts hypothécaires de 93,1 millions de dollars. Cette diminution a été compensée en partie par des billets de 295,8 millions de dollars consentis à GWL au cours de l'exercice considéré, moins le remboursement du solde impayé de GWL de 170,8 millions de dollars sur les billets à recevoir pour l'exercice précédent, outre les prêts hypothécaires consentis au vendeur par la Fiducie de 77,3 millions de dollars à la clôture des sorties réalisées au cours de l'exercice considéré (se reporter à la rubrique 3.2) et des prêts hypothécaires consentis à des tiers de 63,9 millions de dollars.
Placement dans des titres immobiliers	(64 006)	La diminution découle surtout d'une perte liée à la juste valeur de 64,0 millions de dollars sur les titres immobiliers au cours de l'exercice en raison de la baisse du prix des parts d'Allied sur le marché.
Immobilisations incorporelles	(7 405)	La diminution est principalement attribuable à la décomptabilisation d'une partie des immobilisations incorporelles de la Fiducie liées aux trois immeubles de bureaux et aux deux immeubles de commerce de détail qui ont fait l'objet de transactions au cours de l'exercice considéré.
Actifs détenus en vue de la vente	(50 400)	Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a cédé la totalité de ses immeubles classés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2022 ainsi que d'autres immeubles transférés vers les actifs détenus en vue de la vente puis cédés au cours de l'exercice considéré.
Fonds de roulement	71 518	L'augmentation découle surtout du billet à ordre de 200 millions de dollars remboursé par Allied, contrebalancée en partie par la hausse des distributions différées par GWL en échange des billets à recevoir.
Dette à long terme et facilité de crédit	144 205	L'augmentation découle essentiellement des émissions de débentures non garanties de premier rang de série S d'un montant de 550,0 millions de dollars et de série T d'un montant de 350,0 millions de dollars, de prélèvements nets sous forme d'avances à la construction de 50,8 millions de dollars et des avances nettes sur les emprunts hypothécaires de 27,4 millions de dollars. L'augmentation a été en partie compensée par le remboursement de débentures non garanties de premier rang de série G d'un montant de 250,0 millions de dollars, de série D-C d'un montant de 125,0 millions de dollars et de série B d'un montant de 200,0 millions de dollars, outre le remboursement net de 260,0 millions de dollars aux termes de la facilité de crédit de la Fiducie.
Parts échangeables	(320 587)	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 2022.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	544 349	L'augmentation 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 2023 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 ¹⁾	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ¹⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	14 440 000 \$	402 000 \$	14 842 000 \$	14 119 000 \$	325 000 \$	14 444 000 \$
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⁾	961 000	741 000	1 702 000	989 000	721 000	1 710 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	15 401 000	1 143 000	16 544 000	15 108 000	1 046 000	16 154 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	82 533	—	82 533	265 235	18 728	283 963
Dépenses d'investissement						
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	89 997	89 997	—	218 512	218 512
Améliorations des bâtiments	7 338	—	7 338	16 207	—	16 207
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	2 058	2 058	—	7 082	7 082
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	46 765	—	46 765	85 878	—	85 878
Frais directs de location	1 662	—	1 662	6 403	—	6 403
Allocations pour améliorations locatives	5 647	—	5 647	25 517	—	25 517
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	1 072	—	1 072	715	—	715
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	(92 754)	—	(92 754)
Transfert depuis les biens en voie d'aménagement ^{v)}	354 725	(354 725)	—	427 075	(427 075)	—
Sorties	(56 491)	(6 300)	(62 791)	(187 263)	(6 300)	(193 563)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(87 251)	13 970	(73 281)	101 987	31 053	133 040
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 31 décembre 2023	15 757 000 \$	888 000 \$	16 645 000 \$	15 757 000 \$	888 000 \$	16 645 000 \$

- 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) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de respectivement 13 410 \$ et de 14 377 \$ versés à Loblaw pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 (respectivement 922 \$ et 2 687 \$ pour les périodes correspondantes en 2022).
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,05 % (3,74 % au 31 décembre 2022).
- v) Les transferts depuis les biens en voie d'aménagement pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 comprenaient des ajustements de la juste valeur de respectivement 121 198 \$ et 132 789 \$ (respectivement 1 972 \$ et 7 072 \$ pour les périodes correspondantes en 2022) comptabilisés dans les immeubles en cours 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 avait classé trois immeubles de commerce de détail et un immeuble de bureaux d'une juste valeur globale de 50 400 \$ dans les actifs détenus en vue de la vente. La Fiducie a cédé les quatre immeubles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (se reporter à la rubrique 3.2). Au 30 septembre 2023, la Fiducie avait classé deux immeubles industriels, un immeuble de commerce de détail et un immeuble de bureaux d'une juste valeur globale de 92 754 \$ dans les actifs détenus en vue de la vente. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a conclu la sortie de ses quatre immeubles pour un produit global de 92 754 \$.

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 futur. 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 coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence) sont présentées ci-dessous, par catégories d'actif.

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Total des immeubles de placement
Au 31 décembre 2023				
Taux d'actualisation	7,38 %	6,41 %	5,87 %	7,06 %
Taux de capitalisation final	6,59 %	5,59 %	5,27 %	6,27 %
Taux de capitalisation global	6,37 %	5,33 %	5,01 %	6,04 %
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 %

Analyse de l'évaluation

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé un ajustement défavorable de 74,4 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement défavorable de 73,3 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 116,3 millions de dollars, selon les PCGR, et de 133,0 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Les ajustements de la juste valeur pour le trimestre et l'exercice rendaient compte des modifications des hypothèses relatives à la location, des variations des loyers contractuels, des profits et pertes liés à la juste valeur découlant des transactions et des ajustements apportés aux taux de capitalisation de certains immeubles. La perte liée à la juste valeur au quatrième trimestre découle surtout des augmentations des taux de capitalisation de certains immeubles dans les secteurs des immeubles industriels et des immeubles de commerces de détail de façon à rendre compte de la conjoncture du marché.

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 2023.

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie					
						Immeuble de placement	Dette reprise auprès du vendeur	Règlement de prêts hypothécaires	Passifs repris	Décomptabilisation des immobilisations incorporelles	Trésorerie
Immeubles de placement											
Vernon (Colombie-Britannique)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	46 504	12 697 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	12 697 \$
Calgary (Alberta) ⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	146 627	42 476	—	—	—	—	—	42 476
Calgary (Alberta) ⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	161 540	43 976	—	—	—	—	—	43 976
Calgary (Alberta)	7 décembre	Immeubles industriels	100 %	424 760	50 389	—	—	—	—	—	50 389
Montréal (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	88 305	20 241	—	—	—	1 728	—	18 513
Blainville (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	43 348	11 903	—	—	—	—	—	11 903
Acquisitions auprès de parties liées				911 084	181 682	—	—	—	1 728	—	179 954
Toronto (Ontario)	24 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	19 735	23 049	—	—	—	—	—	23 049
Whitby (Ontario)	24 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	46 512	17 876	—	—	—	—	—	17 876
Calgary (Alberta) ⁱ⁾	30 mars	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	162 836	19 850	5 300	13 346	—	—	1 204	—
Toronto (Ontario)	4 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 800	1 915	—	—	—	—	—	1 915
Hamilton (Ontario)	14 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 968	7 501	—	—	—	—	—	7 501
Acquisitions auprès de tiers				253 851	70 191	5 300	13 346	—	—	1 204	50 341
Edmonton (Alberta)	16 mars	Immeubles industriels	50 %	129 990	32 090	—	15 995	5 385	4 187	—	6 523
Acquisitions de biens par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				129 990	32 090	—	15 995	5 385	4 187	—	6 523
Total des acquisitions d'immeubles de placement				1 294 925	283 963 \$	5 300 \$	29 341 \$	5 385 \$	5 915 \$	1 204 \$	236 818 \$

i) Ces immeubles sont classés comme des actifs immobiliers financiers conformément aux PCGR.

ii) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place (voir le tableau des cessions ci-après) en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur (se reporter à la rubrique 3.8).

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 2023.

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie						
						Dette reprise par l'acheteur	Immeuble de placement	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location	Trésorerie	
Immeubles de placement												
Courtenay (Colombie-Britannique)	8 mars	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	100 %	S. O.	4 613 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	4 613 \$
Calgary (Alberta) ⁱ⁾	30 mars	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	295 695	48 402	34 617	5 300	(2 655)	11 140	—	—	—
Scarborough (Ontario)	12 mai	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	100 %	S. O.	3 557	—	—	—	—	—	—	3 557
Brampton (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 juin	Immeubles à usage mixte et résidentiels	100 %	125 000	74 200	—	—	—	51 000	(8 300)	—	31 500
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	14 décembre	Immeubles industriels	100 %	61 465	7 230	—	—	—	—	—	—	7 230
Kamloops (Colombie-Britannique) ^{iii), iv)}	28 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	120 853	49 261	20 067	—	(611)	—	—	—	29 805
Total des sorties d'immeubles de placement				603 013	187 263	54 684	5 300	(3 266)	62 140	(8 300)	76 705	
Actifs détenus en vue de la vente												
Kingston (Ontario)	21 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	104 286	23 000	—	—	—	—	—	—	23 000
Cornwall (Ontario)	21 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	127 000	10 000	—	—	—	—	—	—	10 000
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	19 juin	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	103 546	13 360	7 678	—	(1 935)	5 495	—	—	2 122
Windsor (Ontario)	7 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 685	1 900	—	—	—	—	—	—	1 900
Darmouth (Nouvelle-Écosse) ^{v)}	5 octobre	Immeubles industriels	100 %	88 694	11 580	—	—	—	—	—	—	11 580
Moncton (Nouveau-Brunswick)	12 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	362 205	61 174	—	—	—	9 624	—	—	51 550
Calgary (Alberta)	31 octobre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	100 %	326 852	20 000	—	—	—	—	—	—	20 000
Sorties des actifs détenus en vue de la vente				1 124 268	141 014	7 678	—	(1 935)	15 119	—	120 152	
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence												
Edmonton (Alberta)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	S. O.	6 300	—	—	—	—	—	—	6 300
Sorties de biens par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	6 300	—	—	—	—	—	—	6 300
Total des sorties d'immeubles de placement				1 727 281	334 577 \$	62 362 \$	5 300 \$	(5 201) \$	77 259 \$	(8 300) \$	203 157 \$	

- i) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. En vertu de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre (voir le tableau des cessions ci-dessus) et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur (se reporter à la rubrique 3.8).
- ii) L'actif de centre de données était loué à Loblaw. Dans le cadre de la cession, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.
- iii) Comprend deux actifs de commerce de détail situés à Kamloops, en Colombie-Britannique.
- iv) La dette reprise par l'acheteur rend compte d'escomptes sur la dette de 128 \$, déduction faite de l'amortissement cumulé.
- v) Comprend deux actifs industriels situés à Darmouth, en Nouvelle-Écosse.

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)	9 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	15 526	2 343	—	—	483	1 860	
Halifax (Nouvelle-Écosse) ⁱ⁾	17 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	98 125	15 228	—	—	2 034	13 194	
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) ⁱⁱ⁾	14 janvier	Immeubles à usage mixte et résidentiels	3 %	7 956	18 735	—	3 526	1 015	14 194	
Toronto (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 janvier	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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.

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					
						Dette reprise 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 et résidentiels	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 et résidentiels en voie d'aménagement	50 %	S. O.	3 643	—	—	—	—	—	3 643
Montréal (Québec)	13 septembre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	4 410	1 000	—	—	—	—	—	1 000
Halifax (Nouvelle-Écosse)	28 décembre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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. La contrepartie reçue comprenait des parts de catégorie B (se reporter à la rubrique 3.9, « Placement dans des titres immobiliers »), et un billet à ordre (se reporter à la rubrique 3.8, « Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir »). La Fiducie a engagé des coûts de transaction de 5 108 \$ liés à la cession à Allied.

3.3 Aménagements achevés

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 294,6 millions de dollars et offrant des locaux commerciaux d'une superficie de 1 786 537 pieds carrés (y compris 1 052 959 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et d'une superficie de 86 000 pieds carrés d'espace résidentiel comprenant 126 logements d'un rendement moyen pondéré de 7,7 %.

La Fiducie a livré dix projets d'aménagement destinés au commerce de détail, dont trois magasins Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, soit deux en Ontario et un en Alberta, ainsi que des espaces de commerce de détail en Colombie-Britannique, en Alberta, en Ontario et en Nouvelle-Écosse occupés principalement par des détaillants nationaux, des institutions financières et des restaurants rapides.

En outre, la Fiducie a livré trois projets d'aménagement d'immeubles industriels. Au cours du premier trimestre, la Fiducie a acquis la participation restante de 50 % dans Horizon Business Park en Alberta, un projet de 65 acres et de six immeubles d'une superficie de plus de 1 250 000 pieds carrés dans le premier parc d'affaires d'Edmonton destiné à l'entreposage et à la logistique. Au cours du troisième trimestre, la Fiducie a livré le dernier immeuble de projet d'aménagement par phase, le menant ainsi à terme. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a livré le Choice Industrial Centre en Colombie-Britannique, son premier projet d'aménagement à Campbell Heights. Ce projet d'aménagement comporte un site de 17 acres, dont une installation de distribution industrielle de premier choix d'une superficie de 353 000 pieds carrés assortie de plafonds d'une hauteur nette sans précédent de 40 pieds. En outre, au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a livré la première phase du Choice Eastway Industrial Centre en Ontario, projet dans lequel la Fiducie détient une participation de 75 %. Cette phase est occupée par Loblaw aux termes d'un bail foncier portant sur environ 97 acres. La construction du centre de distribution de Loblaw, d'une superficie de 1 240 000 pieds carrés se poursuit et le premier versement des loyers devrait être effectué au premier trimestre de 2024.

Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a également livré un projet d'aménagement d'un immeuble à vocation résidentielle, soit Element, en Ontario, dans lequel elle détient une participation de 50 %. Ce projet d'aménagement de 252 logements offre un ensemble locatif unique dans le vibrant Westboro Village, l'un des quartiers les plus recherchés d'Ottawa.

La Fiducie présente également 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 2023, 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 2023, 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)	Unités résidentielles transférées	Coût des actifs transférés	Rendement stabilisé prévu ²⁾
Vocation commerciale						
Immeubles de commerce de détail						
Jocelyn Rd, Port Hope (Ontario)	T1 2023	100 %	15 003	—	4 979 \$	6,9 %
Erin Ridge Shopping Centre, St. Albert (Alberta)	T1 2023	50 %	5 647	—	1 812	7,0 %
Portland St., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	T1 2023	100 %	5 000	—	2 237	7,1 %
Joseph Howe Dr., Halifax (Nouvelle-Écosse)	T1 2023	100 %	4 500	—	1 617	10,1 %
Oxford St. E., London (Ontario)	T3 2023	100 %	16 678	—	5 875	6,7 %
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta)	T3 2023	50 %	8 406	—	4 358	7,0 %
27th Street, Grand Forks (Colombie-Britannique) ³⁾	T4 2023	100 %	4 832	—	529	18,0 % ⁱⁱ⁾
Princess St., Kingston (Ontario) ³⁾	T4 2023	100 %	117 299	—	2 548	10,8 % ⁱⁱⁱ⁾
Calgary Trail, Edmonton (Alberta)	T4 2023	100 %	15 170	—	5 121	6,5 %
Seton Way SE, Edmonton (Alberta)	T4 2023	100 %	12 488	—	6 747	8,2 % ^{iv)}
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail			205 023	—	35 823	7,7 %
Immeubles industriels						
Horizon Business Park, Edmonton (Alberta)	T3 2023	100 %	297 212	—	39 881	6,5 %
Choice Industrial Centre, Surrey (Colombie-Britannique)	T4 2023	100 %	353 474	—	75 206	10,2 % ⁱⁱⁱ⁾
Choice Eastway Industrial Centre – Phase 1, East Gwillimbury (Ontario) ^{3), v)}	T4 2023	75 %	930 828	—	85 746	7,8 % ^{iv)}
Total partiel – aménagement d'immeubles industriels			1 581 514	—	200 833	8,4 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels						
Element, Ottawa (Ontario) ^{v)}	T4 2023	50 %	86 000	126	57 912	5,1 %
Total partiel – Immeubles à usage mixte et résidentiels			86 000	126	57 912	5,1 %
Total des immeubles transférés au coût			1 872 537	126	294 568 \$	7,7 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur					427 075 \$	

i) Les projets d'aménagement comprennent des baux fonciers.

ii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été diminué en raison de la baisse du bénéfice.

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

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

v) Le coût des actifs transférés de ces projets d'aménagement rend compte de leur pourcentage d'intérêt théorique déjà capitalisé au titre des FPAE.

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 2023 est résumé ci-après.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		SLB ^{i), ii)} (en pieds carrés)		Investissement ^{i), iii)}			
Type de projet	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	11	122 000	6 820 \$	42 823 \$	49 643 \$
	Immeubles industriels	3.5	2	1 793 000	109 099	239 688	348 787
	Immeubles résidentiels	3.5	1	117 000	66 295	13 884	80 179
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation		14	2 032 000	182 214	296 395	478 609	
Projets d'aménagement en cours de planification							
	Immeubles de commerce de détail	3.6	12	170 000	29 414		
	Immeubles industriels	3.6	2	4 180 000	198 777		
	Immeubles à usage mixte et résidentiels	3.6	13	10 430 000	145 274		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification		27	14 780 000	373 465			
Total – projets d'aménagement, au coût		41	16 812 000	555 679 \$			
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{v)}				888 000 \$			

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.

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 45 % de ce montant en 2024 et le reste par la suite.

v) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 8 681 \$ au 31 décembre 2023 (18 785 \$ au 31 décembre 2022).

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 14 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 11 immeubles de commerce de détail, 2 immeubles industriels et 1 projet à vocation résidentielle. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 1 915 000 pieds carrés (y compris 972 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) ainsi que 117 000 pieds carrés comprenant 175 unités résidentielles selon la quote-part revenant à la Fiducie. La Fiducie a investi à ce jour un total de 182,2 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 296,4 millions de dollars au cours des 12 à 18 prochains mois 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 122 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 8 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et devraient être achevés d'ici les 12 à 18 prochains mois²⁾.

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 2023.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{4), 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 de commerce de détail								
1 Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{v), vi)}	50 %	S1 2024	1 000	100 %	128 \$	389 \$	517 \$	9,75 % - 10,25 %
2 Carlton Spur, Prince Albert, (Saskatchewan)	25 %	S1 2024	2 000	100 %	—	740	740	8,25 % - 8,75 %
3 Guelph St., Georgetown (Ontario)	100 %	S1 2024	26 000	100 %	—	7 900	7 900	8,75 % - 9,25 %
4 43rd Ave., Innisfail (Alberta)	100 %	S1 2024	17 000	100 %	3 922	2 796	6 718	6,00 % - 6,50 %
5 137 Ave., Edmonton (Alberta)	100 %	S1 2024	7 000	100 %	—	4 793	4 793	6,25 % - 6,75 %
6 Sunwapta West, Bâtiments 2 et 6 à 8, Edmonton (Alberta) ^{v), vi)}	50 %	S2 2024	13 000	100 %	1 783	4 603	6 386	6,50 % - 7,00 %
7 Country Village Rd NE, Calgary (Alberta)	100 %	S2 2024	29 000	100 %	649	12 062	12 711	6,00 % - 6,50 %
8 Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{vi)}	50 %	S2 2024	3 000	100 %	—	1 702	1 702	7,25 % - 7,75 %
9 100th Street, Morinville (Alberta)	100 %	S2 2024	17 000	100 %	—	6 881	6 881	5,75 % - 6,25 %
10 4270 Innes Road, Ottawa (Ontario) ^{v)}	100 %	S1 2025	5 000	100 %	11	235	246	46,50 % - 47,00 %
11 Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{vi)}	50 %	S1 2025	2 000	100 %	327	722	1 049	7,25 % - 7,75 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail			122 000		6 820 \$	42 823 \$	49 643 \$	6,75 % - 7,25 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

iv) Il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.

v) Ce projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier.

vi) Projet d'aménagement avec achèvement par phase. Le rendement stabilisé prévu communiqué peut varier au fur et à mesure de l'achèvement ou de l'ajout de phrases au projet d'aménagement.

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 deux projets d'aménagement en cours qui devraient représenter une superficie de 1 793 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 964 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) d'espace logistique de nouvelle génération à court terme²⁾.

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 2023.

(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	Choice Caledon Business Park, Building A, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2024	964 000	100 %	73 818 \$	50 712 \$	124 530 \$	7,25 % - 7,75 %
2	Choice Caledon Business Park, Building H, Caledon (Ontario)	85 %	S1 2026	829 000	100 %	35 281	188 976	224 257	6,75 % - 7,25 %
Total – aménagement d'immeubles industriels				1 793 000		109 099 \$	239 688 \$	348 787 \$	7,00 % - 7,50 %

- i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
- ii) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR. Les investissements à ce jour ont été compilés selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, compte non tenu des ajustements de la juste valeur des projets en cours.
- iii) La mention « S1 » représente le premier semestre de l'exercice. La mention « S2 » représente le deuxième semestre de l'exercice.
- iv) Il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévue qui a été communiquée précédemment.
- v) Le projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier. Selon le plan actuel de lotissement du site, cette phase de l'aménagement vise une superficie d'environ 1,1 million de pieds carrés, soit 1,0 million de pieds carrés sur une base proportionnelle.

La Fiducie détient une participation de 85 % dans le Choice Caledon Business Park, situé à Caledon, en Ontario. Au deuxième trimestre, la Fiducie a soumis une demande de plan provisoire de lotissement et de plan d'implantation pour la première phase du projet d'aménagement. Par suite du dépôt de ces demandes, la Fiducie a reçu un permis de terrassement et a amorcé les travaux sur place. La mise en service de l'ensemble du site devrait commencer au début de 2024 et durer de 12 à 18 mois²⁾. Les coûts relatifs à la préparation du site en vue du lotissement devraient s'établir à environ 167,0 millions de dollars au total, ou 142,0 millions de dollars sur une base proportionnelle. Ce projet d'aménagement composé de quatre phases prévoit la construction de huit immeubles industriels à vocation multiple d'avant-garde au cours des 60 prochains mois²⁾. La première phase de ce projet d'aménagement a été lancée et livrera les immeubles A et H, la phase suivante devant être entreprise en 2026. Pour l'immeuble A, la Fiducie a conclu avec Loblaw un bail foncier couvrant environ 90 acres, le début de la perception des loyers étant prévu pour le premier trimestre de 2025²⁾. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a conclu un contrat de location avec un important fournisseur de services logistiques visant l'immeuble H, le début de la perception des loyers étant prévu pour le deuxième trimestre de 2026²⁾.

Le tableau suivant présente le détail des coûts des immeubles en cours de réalisation de la Fiducie au 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				Selon une participation de 100 %			Sur une base proportionnelle
Projet/emplacement	Terrain et frais de service	Coûts de construction et propres au site	Total				
1	Choice Caledon Business Park – Building A, Caledon (Ontario)	118 229 \$	28 276 \$	146 505 \$	124 530 \$		
2	Choice Caledon Business Park – Building H, Caledon (Ontario)	56 585	207 247	263 832	224 257		
Total – projets d'aménagement d'immeubles industriels		174 814 \$	235 523 \$	410 337 \$	348 787 \$		

Projets d'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle en cours de réalisation

Propriétés de Choix compte un projet d'aménagement à vocation résidentielle en cours de réalisation. Les travaux de construction de Mount Pleasant Village, situé à Brampton, en Ontario, continuent de progresser. L'installation des agencements est en cours à l'immeuble en copropriété et le processus d'inspection avant la livraison est sur le point d'être mené à terme. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a comptabilisé un bénéfice découlant de la vente de sa participation dans 94 logements en copropriété, les derniers logements devant être vendus au premier trimestre de 2024²⁾, la clôture définitive étant prévue peu après. En ce qui concerne l'immeuble locatif baptisé « Uniti », les permis d'occupation pour la moitié inférieure de l'immeuble ont été délivrés par la municipalité à la clôture de l'exercice 2023. Le processus d'inspection interne avant la livraison et les vérifications aux fins de contrôle de la qualité ont été menés à terme pour ces étages et les emménagements ont commencé au début de 2024. En ce qui concerne les logements des étages supérieurs, la finition intérieure progresse bien. L'installation du carrelage en vinyle et des cuisines est sur le point d'être menée à terme, tandis que les appareils électroménagers ont été installés dans près de la moitié des logements.

Le tableau qui suit présente le détail du projet d'aménagement à vocation résidentielle en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB ¹⁾ (en pieds carrés)	Investissement ^{1), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Type	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
1 Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	50 %	Locatif	S1 2024	151	101 000	57 614 \$	11 711 \$	69 325 \$	3,75 % - 4,25 %
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario) ^{v)}	50 %	Stocks	S1 2024	24	16 000	8 681	2 173	10 854	
Total – aménagement d'immeubles à vocation résidentielle				175	117 000	66 295 \$	13 884 \$	80 179 \$	3,75 % - 4,25 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

iv) Il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.

v) Représente les derniers logements en copropriété devant être vendus.

3.6 Projets d'aménagement en cours de planification

Outre les projets d'aménagement en cours de réalisation, Propriétés de Choix dispose d'un important programme de projets d'aménagement plus complexes d'immeubles à usage mixte de plus grande envergure et de terrains destinés à des projets d'aménagement à vocation commerciale futurs, 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 2023, la Fiducie avait recensé 27 sites susceptibles de faire l'objet d'un aménagement dans l'avenir, dont 12 projets d'une superficie totale de 170 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 4 180 000 pieds carrés sur des sites industriels et 13 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 373,5 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	12	29 414 \$

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	198 777 \$

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 – phases restantes, Caledon (Ontario)	Au cours du troisième trimestre de 2022, la coentreprise a obtenu les droits lui permettant de convertir les terres agricoles en terrains utilisés à d'autres fins au moyen d'un arrêté ministériel de zonage. La Fiducie a soumis des demandes de plan provisoire de lotissement et de plan d'implantation pour la première phase au deuxième trimestre de 2023, après quoi elle a reçu le permis de terrassement et amorcé les travaux sur place. Au cours du quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a conclu un contrat de location visant le Bloc 5, un projet d'aménagement classé en cours de réalisation. Le reste du projet d'aménagement devrait comprendre des entrepôts, des installations de distribution et des immeubles industriels d'une superficie totalisant environ 4,2 millions de pieds carrés sur 221 acres nettes destinées à l'aménagement (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un total de 171,4 millions de dollars au titre des phases restantes du projet d'aménagement, montant qui comprend l'acquisition de terrains.
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 (selon une participation de 100 %) pour l'intégralité duquel un changement de zonage a été obtenu. La Fiducie poursuit la préparation du site. La deuxième phase devrait représenter environ 0,8 million de pieds carrés (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un montant de 27,3 millions de dollars, montant qui comprend l'acquisition de terrains.

Projets d'aménagement à usage mixte et à vocation résidentielle 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. La Fiducie a déjà investi, au total, 145,3 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB estimée ^{i), ii)} (milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ^{ii), iii)}
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ^{b)}	Nombre d'unités estimé ^{b)}	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Demande de changement de zonage approuvée								
1 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	19,0	3 597	323	2 907	3 230	15 216 \$
2 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentielle	50 %	0,5	385	17	320	337	35 612
3 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentielle	50 %	0,3	100	5	64	69	6 969
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			19,8	4 082	345	3 291	3 636	57 797
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	4 070
2 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	7 062
3 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	45 075
4 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentielle	50 %	1,5	170	—	131	131	951
5 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	4 332
6 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentielle	100 %	6,5	1 500	10	1 072	1 082	12 349
7 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	1,7	400	23	334	357	5 862
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			39,3	7 932	368	6 426	6 794	79 701
Demande de changement de zonage à présenter								
1 Lower Jarvis, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	4,1	—	—	—	—	3 342
2 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,8	—	—	—	—	2 431
3 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	2 003
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			22,3	—	—	—	—	7 776
Total – projets d'aménagement à usage mixte et à vocation résidentielle en cours de planification			81,4	12 014	713	9 717	10 430	145 274 \$

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 2023, la Fiducie avait déjà investi, au total, 57,8 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
Golden Mile, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 19 acres, est situé sur l'avenue Eglinton, dans le quartier Golden Mile de Toronto. Les plans de réaménagement actuels prévoient la construction par phases d'un important projet communautaire à usage mixte favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels et des immeubles de commerce de détail. Le site est directement adjacent aux nouvelles stations de transport en commun situées le long de la première phase du circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown, qui est actuellement en construction. Le plan actuel prévoit une superficie totale au 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 ²). Ce projet d'aménagement permettra de créer une communauté comprenant des immeubles résidentiels et des immeubles à usage commercial 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.
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 SLB de 34 000 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 ² .
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 West à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Les plans d'aménagement actuels prévoient la construction d'un immeuble résidentiel de 15 étages comprenant une SLB de 10 000 pieds carrés à vocation commerciale et environ 200 unités résidentielles (selon une participation de 100 %).

Demandes de changement 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 2023, la Fiducie avait déjà investi, au total, 79,7 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.
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 ²), 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.

Projet/emplacement	Description
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'angle sud-est de Dundas Street West et de Bloor Street West, à Toronto. Le site est situé à l'intersection 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.
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 East, 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 environ 340 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 West 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 environ 1 500 unités résidentielles, une superficie brute de plus de 1,1 million de pieds carrés et une proposition de parc public. Propriétés de Choix a présenté une demande de modification du plan d'aménagement officiel et une demande de modification de règlement de zonage à la Ville de Toronto.
Woodbine Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 1,7 acre, est situé à l'intersection nord-est des avenues Woodbine et Danforth, dans le quartier Danforth de Toronto. Le site est adjacent à la station de métro Woodbine de la TTC. Le plan de réaménagement actuel prévoit une épicerie de détail au niveau du sol, un accès amélioré au réseau de la TTC et deux immeubles résidentiels à usage mixte dont la densité potentielle est d'environ 400 unités résidentielles. La conception de ce projet intégrera des particularités de l'aménagement urbain du quartier Danforth et une architecture durable. Le plan actuel prévoit un vaste espace public de propriété privée situé à proximité de l'avenue Woodbine, qui assure une transition harmonieuse entre le quartier existant et la nouvelle offre de vente au détail au niveau du sol proposée. Une demande de changement de zonage révisée qui correspond mieux à l'évolution des politiques de planification dans le corridor Danforth a été soumise au quatrième trimestre de 2023 à la Ville de Toronto.

3.7 Projets futurs

La stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix consiste à créer de la valeur grâce à des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Outre les projets en cours de planification, la Fiducie a recensé dans son portefeuille existant environ 70 sites d'une superficie globale de plus de 500 acres qui offrent un potentiel d'accroissement de la densité des immeubles à usage mixte et résidentiels 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

Pour multiplier les occasions d'acquisition, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine et/ou du financement par entente de copropriété. Ces activités de financement procurent généralement à Propriétés de Choix une option ou d'autres droits d'acquies une participation dans l'immeuble productif de revenus aménagés. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Le 30 mars 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire au vendeur dans le cadre d'un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire (se reporter à la rubrique 3.2). Le prêt hypothécaire a une valeur nominale de 13 529 \$ et une juste valeur de 11 140 \$. Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 3 % pour les trois premières années, puis de 5 % jusqu'à l'échéance le 30 juin 2028. Il est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

Le 14 juin 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire consenti par le vendeur d'une valeur nominale et d'une juste valeur de 51 000 \$ (se reporter à la rubrique 3.2). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,3 % et est garanti par l'immeuble cédé.

Le 19 juin 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire au vendeur d'une valeur nominale de 5 700 \$ et d'une juste valeur de 5 495 \$ (se reporter à la rubrique 3.2). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 6 % et est garanti par l'immeuble cédé.

Le 12 octobre 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire au vendeur d'une valeur nominale de 10 000 \$ et d'une juste valeur de 9 624 \$ (se reporter à la rubrique 3.2). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 6,5 % et est garanti par l'immeuble cédé.

Le 13 décembre 2023, la Fiducie a consenti une avance de 17 130 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux de 10,7 % et est garanti par le projet d'aménagement d'un immeuble à Brampton, en Ontario.

Le 29 décembre 2023, Allied a remboursé un billet à ordre à la Fiducie d'une valeur nominale de 200 000 \$ (se reporter à la rubrique 3.9). Le billet à ordre a été pris en compte dans les prêts hypothécaires, car il était garanti par un portefeuille de six actifs de bureaux cédés à Allied en mars 2022. Après la clôture de l'exercice, soit le 8 février 2024, le produit tiré du billet à ordre a servi à rembourser en totalité à l'échéance les débetures non garanties de premier rang de série D (se reporter à la rubrique 4.3).

La Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 365 150 \$ (506 905 \$ au 31 décembre 2022) à des emprunteurs indépendants. Ces prêts ont été accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et ont été remboursés en janvier 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2022 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2023.

Au 31 décembre 2023 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	360 150 \$	264 394 \$	0,8	8,14 %
Billets à recevoir de GWL	295 851	295 851	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	656 001 \$	560 245 \$		

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 2022 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	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.

3.9 Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied. En contrepartie, elle a reçu 11 809 145 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 \$. Au 31 décembre 2023, la Fiducie détenait une participation véritable d'environ 8,4 % 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 la co-exploitation d'espaces de travail urbains distinctifs dans les grandes villes canadiennes. Au 31 décembre 2023ⁱ⁾, le portefeuille productif de revenus d'Allied se composait de 201 immeubles situés partout au Canada d'une superficie locative brute totale de 14,9 millions de pieds carrés et était évalué à 8,5 milliards de dollars. Allied avait une valeur liquidative de 6,4 milliards de dollars, ou 45,60 \$ par part après dilution, au 31 décembre 2023ⁱ⁾.

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. Au 31 décembre 2023, 2 952 286 parts de catégorie B étaient assujetties à la convention de blocage.

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 2023, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 26 928 \$ (15 495 \$ en 2022) relativement à son placement dans Allied. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le revenu de distributions de 5 668 \$ comptabilisé avait trait à une distribution spéciale annoncée par Allied le 15 décembre 2023 par suite de la vente de son portefeuille de centres de données urbains. 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 la période close le 31 décembre 2023 s'est établi à 20,18 \$ (25,60 \$ en 2022). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé une perte de 64 006 \$ (248 346 \$ en 2022) relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 31 décembre 2023, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 238 308 \$ (11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 302 314 \$ au 31 décembre 2022).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	302 314 \$	— \$
Parts acquises	—	550 660
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(64 006)	(248 346)
Solde à la clôture de l'exercice	238 308 \$	302 314 \$

i) Les montants sont tirés du rapport annuel d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	59 268 \$	36 430 \$	22 838 \$	64 736 \$	84 304 \$	(19 568) \$
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	207 667	191 260	16 407	641 972	668 418	(26 446)
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités d'investissement	62 033	(173 201)	235 234	(361 345)	(656 683)	295 338
Entrées (sorties) nettes de trésorerie liées aux activités de financement	(76 544)	10 247	(86 791)	(92 939)	(31 303)	(61 636)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	252 424 \$	64 736 \$	187 688 \$	252 424 \$	64 736 \$	187 688 \$

Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre	Exercice
<p>Pour le trimestre, l'augmentation des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation est principalement attribuable à une hausse du résultat d'exploitation net, à une hausse des intérêts reçus et à une augmentation des distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. L'augmentation a été contrebalancée en partie par une hausse des charges générales et administratives.</p>	<p>Pour l'exercice, la diminution des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation est principalement imputable à l'incidence de la baisse des distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, à une variation défavorable du fonds de roulement, une augmentation des intérêts payés et à une augmentation des charges générales et administratives. La diminution a été compensée en partie par une hausse du résultat d'exploitation net et des intérêts reçus.</p>

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

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

Trimestre	Exercice
<p>Pour le trimestre, les entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement ont augmenté en raison surtout du remboursement du billet à ordre d'Allied (se reporter à la rubrique 3.8), d'une augmentation des remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir provenant d'autres tiers et d'une hausse du produit des sorties d'immeubles de placement, déduction faite des acquisitions. L'augmentation a été contrebalancée en partie par la hausse des dépenses d'investissement liées aux immeubles de placement et une hausse des avances sous forme de prêts hypothécaires.</p>	<p>Pour l'exercice, la diminution des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement découle surtout du remboursement du billet à ordre d'Allied (se reporter à la rubrique 3.8), d'une baisse des apports aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, d'une diminution des avances sous forme de prêts hypothécaires, de prêts et de billets à recevoir à des tiers et d'une hausse du produit des sorties d'immeubles de placement, déduction faite des acquisitions. La diminution a été compensée en partie par l'augmentation des dépenses d'investissement liées aux immeubles de placement, les acquisitions d'actifs immobiliers financiers auprès de Loblaw et une hausse des avances sous forme de billets à recevoir consentie à GWL en raison du report de la totalité de ces distributions sur les parts échangeables de 2023.</p>

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre	Exercice
<p>Pour le trimestre, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement ont augmenté en raison surtout d'une baisse des avances nettes aux termes de la facilité de crédit et d'une hausse des remboursements nets sur les prêts hypothécaires.</p>	<p>Pour l'exercice, les sorties de trésorerie liées aux activités de financement ont augmenté en raison surtout d'une hausse des remboursements nets sur la facilité de crédit. L'augmentation a été compensée en partie par une augmentation du produit tiré de l'émission de nouvelles débetures non garanties de premier rang, déduction faite des remboursements, une augmentation des avances nettes sur les emprunts hypothécaires et une diminution des distributions versées sur les parts échangeables, GWL recevant la totalité des distributions de 2023 sous forme de billets à recevoir, comme il est indiqué plus haut.</p>

4.2 Sources de liquidité et structure du capital

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

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	275 619 \$	88 115 \$	187 504 \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 500 000	1 240 000	260 000
Liquidités	1 775 619 \$	1 328 115 \$	447 504 \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 718 125 \$	12 330 000 \$	388 125 \$

i) Au 31 décembre 2023, la trésorerie et les équivalents de trésorerie rendaient compte de placements à court terme de 144 441 \$ (néant au 31 décembre 2022).

Prospectus préalable de base

Le 16 juin 2023, Propriétés de Choix a déposé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 31 décembre 2023 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	49 603 \$	160 370 \$	0,7	6,84 %
Facilité de crédit	—	—	—	— %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt ⁱ⁾	—	—		
Emprunts à taux variables	49 603	160 370	0,7	6,84 %
Emprunts à la construction	40 456	40 456	7,3	2,08 %
Débentures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	5,5	4,07 %
Emprunts hypothécaires	976 661	1 402 858	6,6	3,94 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptés et primes sur la dette	(20 797)	(28 632)		
Emprunts à taux fixes	6 646 320	7 064 682	5,7	4,03 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 695 923 \$	7 225 052 \$		

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 232 \$ au titre de la facilité de crédit ont été inclus dans les autres actifs au 31 décembre 2023.

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 \$		

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, à usage mixte 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. La capacité d'emprunt maximale pouvant être prélevée en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance entre 2024 et 2031, s'élève à 447 987 \$, dont une tranche de 328 261 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2023 (436 741 \$ et 345 951 \$, respectivement, au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, un montant de 200 826 \$ avait été prélevé aux termes des emprunts à la construction, dont une tranche de 110 767 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction s'est établi à 5,88 % (5,57 % au 31 décembre 2022), tandis que leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissait à 2,0 ans (1,3 an au 31 décembre 2022).

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 \$ consentie par un consortium de prêteurs. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 1^{er} septembre 2027 au 1^{er} septembre 2028.

En vertu de la facilité de crédit, la Fiducie peut prélever des montants portant intérêt à taux variable, en dollars canadiens ou en dollars américains. Les emprunts libellés en dollars canadiens portent intérêt au taux préférentiel des banques canadiennes majoré de 0,20 % ou au taux des acceptations bancaires canadiennes majoré de 1,20 %, et les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,20 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS et par S&P, de notes de crédit de « BBB (élevé) » pour Propriétés de Choix. Parallèlement aux prélèvements libellés en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts en dollars américains contre des emprunts en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 décembre 2023, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2022) ni sur les emprunts libellés en dollars canadiens (260 000 \$ au 31 décembre 2022). Le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt au 31 décembre 2023, soit 2 232 \$, a été pris en compte dans les autres actifs.

La facilité de crédit est assortie de certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 décembre 2023, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Débetures non garanties de premier rang

Le 18 janvier 2023, la Fiducie a payé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 125 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série D-C en circulation portant intérêt à un taux de 2,95 % (taux d'intérêt effectif de 3,30 %). Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série D-C a été financé par une avance sur la facilité de crédit de la Fiducie.

Le 1^{er} mars 2023, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série S portant intérêt à un taux de 5,40 % par année d'un montant en capital total de 550 millions de dollars et venant à échéance le 1^{er} mars 2033. La Fiducie a utilisé le produit net de l'émission et a remboursé i) le 7 mars 2023, ses débetures non garanties de premier rang de série G portant intérêt à un taux de 3,20 % d'un montant en capital de 250 millions de dollars arrivées à échéance et ii) une tranche du montant prélevé sur la facilité de crédit de la Fiducie.

Le 5 juillet 2023, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 200 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série B en circulation portant intérêt à un taux de 4,90 %. Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série B a été financé par une avance sur la facilité de crédit de la Fiducie.

Le 1^{er} août 2023, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série T portant intérêt à un taux de 5,70 % par année d'un montant en capital global de 350 millions de dollars et venant à échéance le 28 février 2034. La Fiducie a utilisé le produit net de l'émission et i) remboursé le montant prélevé sur la facilité de crédit de la Fiducie et ii) comblé des besoins généraux de l'entreprise.

Après la clôture de l'exercice, soit le 8 février 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 200 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série D en circulation portant intérêt à un taux de 4,29 %. Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série D a été financé par le produit tiré du remboursement du billet à ordre d'Allied (se reporter à la rubrique 3.8).

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 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (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 l'exercice	260 000 \$	15 847 \$	48 336 \$	225 699 \$	549 882 \$
Émissions et avances	—	21 363	—	56 365	77 728
Remboursements	(260 000)	(19 473)	(27 065)	(155 426)	(461 964)
Repris auprès du vendeur	—	—	13 346	15 995	29 341
Pris en charge par l'acquéreur	—	—	(34 617)	—	(34 617)
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	31 866	—	(31 866)	—
Solde de capital impayé à la clôture de l'exercice	— \$	49 603 \$	— \$	110 767 \$	160 370 \$

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

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débetures 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 l'exercice	5 325 000 \$	900 583 \$	23 367 \$	273 009 \$	6 521 959 \$
Émissions et avances ⁱⁱ⁾	900 000	167 705	17 089	164 631	1 249 425
Remboursements	(575 000)	(63 754)	—	(11 443)	(650 197)
Pris en charge par l'acquéreur	—	(27 873)	—	—	(27 873)
Solde de capital impayé à la clôture de l'exercice	5 650 000 \$	976 661 \$	40 456 \$	426 197 \$	7 093 314 \$

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) Les émissions de titres d'emprunt hypothécaires et les avances sur les emprunts hypothécaires sont présentées déduction faite du refinancement d'un emprunt hypothécaire existant de 17,0 millions de dollars.

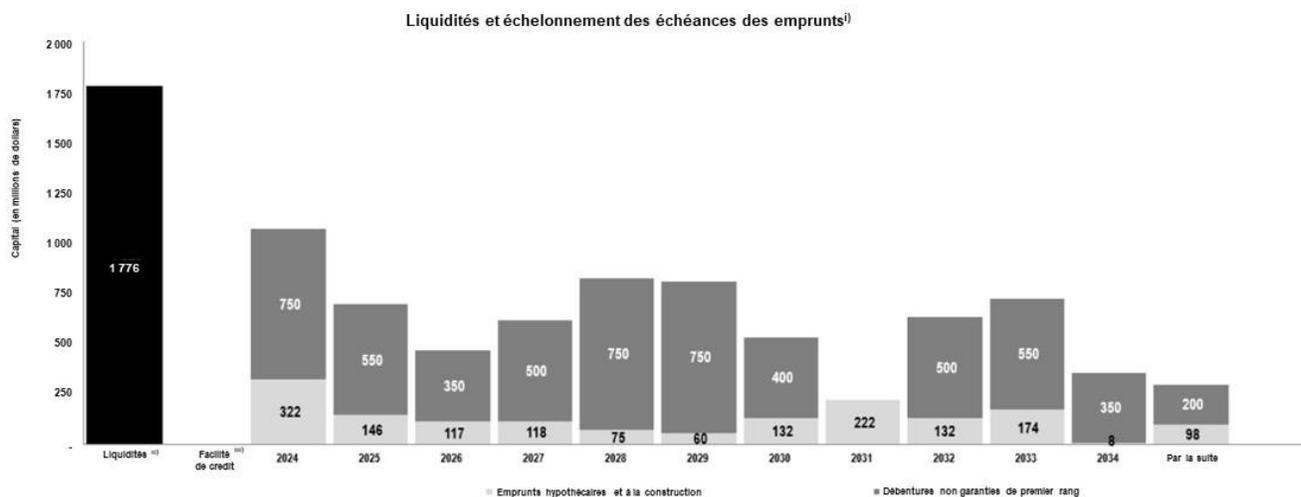
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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 2023 (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
2024	— \$	750 000 \$	166 696 \$	49 603 \$	9 777 \$	96 194 \$	1 072 270 \$
2025	—	550 000	121 600	—	9 798	14 573	695 971
2026	—	350 000	67 755	—	49 018	—	466 773
2027	—	500 000	88 523	—	29 563	—	618 086
2028	—	750 000	48 438	—	26 594	—	825 032
Par la suite	—	2 750 000	483 649	40 456	301 447	—	3 575 552
Total de l'encours de la dette ajustée	— \$	5 650 000 \$	976 661 \$	90 059 \$	426 197 \$	110 767 \$	7 253 684 \$

- 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.



- i) Présenté selon une base proportionnelle¹⁾.
 ii) Comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
 iii) La facilité de crédit viendra à échéance le 1^{er} septembre 2028.

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 2023 et 2022.

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 2023	Au 31 décembre 2022
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ⁾	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	40,4 %	40,6 %
Ratio de couverture du service de la detteⁱⁱ⁾	Limite : au moins 1,5 fois	3,0 x	3,1 x
Ratio de la dette sur le BAIIAJV^{1), i), ii), iv), v)}		7,2 x	7,5 x
Ratio de couverture des intérêts^{1), iii), iv)}		3,4 x	3,4 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 bénéfice 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.
- iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débetures non garanties de premier rang et à la facilité de crédit ne visent pas le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ni le ratio de couverture des intérêts. Ces mesures sont utilisées pour évaluer le levier financier et sont utiles pour établir la capacité de la Fiducie à respecter ses obligations financières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR ».
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, s'est établi à 7,0 fois au 31 décembre 2023 et à 7,4 fois au 31 décembre 2022.

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.

Le 18 mai 2023, S&P a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB avec une perspective stable. Le 16 août 2023, 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 2023.

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Parts à l'ouverture de l'exercice	327 771 149	327 588 847
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	329 716	404 449
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(240 893)	(222 147)
Parts à la clôture de l'exercice	327 859 972	327 771 149
Parts échangeables à la clôture de l'exercice	395 786 525	395 786 525
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de l'exercice	723 646 497	723 557 674

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 2023, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 563 002 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2023 au 20 novembre 2024 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

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

Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres et des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	135 683 \$	133 858 \$	1 825 \$	541 529 \$	535 407 \$	6 122 \$

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, minimes.

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 % par mois). Cette hausse prenait effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2023.

Lors de sa dernière réunion tenue le 14 février 2024, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse de la distribution, qui passe à 0,76 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,75 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	138 248 \$	134 815 \$	3 433 \$	608 763 \$	592 744 \$	16 019 \$
Distributions en trésorerie déclarées	135 683	133 858	1 825	541 529	535 407	6 122
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	2 565 \$	957 \$	1 608 \$	67 234 \$	57 337 \$	9 897 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	98,1 %	99,3 %	(1,2) %	89,0 %	90,3 %	(1,3) %

Trimestre et exercice

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ a augmenté pour le trimestre et l'exercice en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net et des produits d'intérêts ainsi que d'une variation favorable des éléments hors trésorerie du fonds de roulement. La hausse a été contrebalancée en partie par l'augmentation des charges d'intérêts découlant de la hausse des taux d'intérêt, une hausse des dépenses d'investissement et une augmentation des charges générales et administratives.

4.8 Instruments financiers

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, un swap de taux d'intérêt a été réglé et refinancé en même temps que le refinancement de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Les swaps de devises sont venus à échéance par suite du remboursement des emprunts libellés en dollars américains. Au 31 décembre 2023, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'établissaient entre 2,8 % et 5,0 % (entre 2,8 % et 4,4 % au 31 décembre 2022).

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 2023	Au 31 décembre 2022
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre novembre 2025 et juin 2030	78 791 \$	7 872 \$	12 909 \$
Total des actifs dérivés		78 791 \$	7 872 \$	12 909 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre février 2024 et mars 2030	109 034 \$	1 337 \$	— \$
Total des passifs dérivés		109 034 \$	1 337 \$	— \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 6 374 \$ (profit latent lié à la juste valeur de 11 568 \$ en 2022).

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 2023, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 668 \$ (32 897 \$ au 31 décembre 2022).

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 2023.

(en milliers de dollars)	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	975 714 \$	745 657 \$	531 342 \$	665 626 \$	892 838 \$	3 304 010 \$	7 115 187 \$
Emprunt hypothécaire ⁱ⁾	202 787	151 799	93 695	111 821	69 839	573 331	1 203 272
Emprunt hypothécaire ⁱⁱ⁾	25 384	25 626	64 160	43 347	39 005	349 697	547 219
Total des emprunts hypothécaires à payer	228 171	177 425	157 855	155 168	108 844	923 028	1 750 491
Emprunt à la construction ^{i), iii)}	51 688	841	841	841	841	42 415	97 467
Emprunt à la construction ^{ii), iii)}	101 362	15 431	—	—	—	—	116 793
Total des emprunts à la construction	153 050	16 272	841	841	841	42 415	214 260
Autres ⁱⁱⁱ⁾	357 789	68 116	477	207	99	666	427 354
Total	1 714 724 \$	1 007 470 \$	690 515 \$	821 842 \$	1 002 622 \$	4 270 119 \$	9 507 292 \$

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) Au 31 décembre 2023, Propriétés de Choix avait des engagements de 427 000 \$ 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 339 000 \$ 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 2023 et 2022 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	329 109 \$	314 382 \$	14 727 \$	4,7 %	1 309 170 \$	1 264 594 \$	44 576 \$	3,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(94 386)	(87 180)	(7 206)	8,3 %	(369 060)	(363 953)	(5 107)	1,4 %
	234 723	227 202	7 521	3,3 %	940 110	900 641	39 469	4,4 %
Bénéfice des stocks de projets résidentiels								
Chiffre d'affaires brut	25 634	—	25 634	— %	25 634	—	25 634	— %
Coût des ventes	(21 008)	—	(21 008)	— %	(21 008)	—	(21 008)	— %
	4 626	—	4 626	— %	4 626	—	4 626	— %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	9 971	12 691	(2 720)	(21,4) %	41 414	27 360	14 054	51,4 %
Revenu de placement	10 983	5 165	5 818	112,6 %	26 928	15 495	11 433	73,8 %
Produits de commissions	1 125	1 292	(167)	(12,9) %	4 287	3 793	494	13,0 %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(143 373)	(137 247)	(6 126)	4,5 %	(566 147)	(536 857)	(29 290)	5,5 %
Charges générales et administratives	(19 599)	(14 476)	(5 123)	35,4 %	(64 230)	(47 821)	(16 409)	34,3 %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8 069	15 522	(7 453)	(48,0) %	39 069	353 867	(314 798)	(89,0) %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(1 000)	(1 000)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	(82)	82	(100,0) %	(34)	(5 108)	5 074	(99,3) %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 435)	(2 665)	1 230	(46,2) %	938	(1 191)	2 129	(178,8) %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(502 649)	(858 857)	356 208	(41,5) %	320 587	170 188	150 399	88,4 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(74 445)	193 370	(267 815)	(138,5) %	114 150	113 115	1 035	0,9 %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	26 570	(20 784)	47 354	(227,8) %	(64 006)	(248 346)	184 340	(74,2) %
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(445 684)	(579 119)	133 435	(23,0) %	796 692	744 136	52 556	7,1 %
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	—	119	(119)	(100,0) %	(1)	117	(118)	(100,9) %
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	(579 000) \$	133 316 \$	(23,0) %	796 691 \$	744 253 \$	52 438 \$	7,0 %

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 des parts d'Allied sur le marché et les taux de capitalisation du marché. Ces facteurs liés au marché peuvent avoir une incidence importante sur le bénéfice net de la Fiducie.

Trimestre

La perte nette du trimestre a diminué par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison de variations au titre d'ajustements de la juste valeur sans effet sur la trésorerie, notamment une variation favorable de 356,2 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie découlant de la variation du prix des parts de la Fiducie et une variation favorable de 47,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans des titres immobiliers d'Allied, favorisée par la hausse du prix des parts d'Allied au quatrième trimestre comparativement à une baisse au quatrième trimestre de 2022. Cette diminution a été contrebalancée en partie par une variation défavorable de 267,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement découlant d'une perte liée à la juste valeur comptabilisée au quatrième trimestre comparativement à un profit au quatrième trimestre de 2022.

Exercice

Le bénéfice net de l'exercice a augmenté par rapport à l'exercice en raison de variations au titre d'ajustements de la juste valeur sans effet sur la trésorerie, notamment une variation favorable de 184,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans des titres immobiliers d'Allied, favorisée par une perte découlant de l'évaluation à la valeur de marché comptabilisée en 2023 inférieure à la perte découlant de l'évaluation à la valeur de marché comptabilisée en 2022, et une variation favorable de 150,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie découlant de la variation du prix des parts de la Fiducie. L'augmentation a été en partie contrebalancée par la baisse de 314,8 millions de dollars du bénéfice provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, qui s'explique principalement par la comptabilisation de profits liés à la juste valeur sur le portefeuille d'aménagement d'immeubles industriels pour l'exercice précédent.

Outre les variations dont il a été question plus haut, la hausse du résultat d'exploitation net, des produits d'intérêts et du revenu de placement, contrebalancée en partie par les hausses des charges d'intérêts et des charges générales et administratives, a contribué à l'augmentation du bénéfice net.

Produits locatifs et charges d'exploitation liées aux immeubles

Les produits locatifs comprennent principalement les loyers de base, y compris les loyers comptabilisés sur une base linéaire, et les recouvrements d'impôts fonciers, de frais d'assurance, de charges d'exploitation et de dépenses d'investissement admissibles auprès des locataires. Les actifs récemment acquis ou construits ont une incidence considérable sur la croissance des produits locatifs.

Les charges d'exploitation liées aux immeubles comprennent principalement les charges au titre de l'administration et de l'entretien des immeubles pour le compte des locataires, notamment les impôts fonciers et les frais d'assurance, qui sont recouvrables aux termes des baux conclus avec la plupart des locataires. Les charges d'exploitation non recouvrables ne confèrent pas d'avantage direct aux locataires et comprennent des frais de gestion d'immeubles payés par la Fiducie à l'égard d'immeubles gérés par ses partenaires.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Produits locatifs	329 109 \$	314 382 \$	14 727 \$	1 309 170 \$	1 264 594 \$	44 576 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(94 386)	(87 180)	(7 206)	(369 060)	(363 953)	(5 107)
Résultat d'exploitation net	234 723 \$	227 202 \$	7 521 \$	940 110 \$	900 641 \$	39 469 \$

Trimestre et exercice

Les produits locatifs ont augmenté pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des loyers aux renouvellements et lors de nouvelles locations et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et industriels. La hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et d'exploitation, les acquisitions et les projets d'aménagement menés à terme ainsi que l'augmentation des paiements pour cession de bail reçus ont également contribué à la hausse. La hausse pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 a été contrebalancée en partie par le manque à gagner sur les produits liés à la transaction d'Allied au premier trimestre de 2022 et d'autres cessions réalisées au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

Bénéfice des stocks de projets résidentiels

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Chiffre d'affaires brut	25 634 \$	— \$	25 634 \$	25 634 \$	— \$	25 634 \$
Coût des ventes	(21 008)	—	(21 008)	(21 008)	—	(21 008)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	4 626 \$	— \$	4 626 \$	4 626 \$	— \$	4 626 \$

Trimestre et exercice

Au quatrième trimestre, la Fiducie a comptabilisé un chiffre d'affaires brut et un coût des ventes liés à la vente de la participation de la Fiducie dans 94 logements en copropriété de son projet résidentiel à Brampton, en Ontario.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts	7 109 \$	5 273 \$	1 836 \$	25 933 \$	19 120 \$	6 813 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	2 262	1 556	706	9 102	5 709	3 393
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	(1 024)	5 288	(6 312)	1 897	783	1 114
Autres produits d'intérêts	1 624	574	1 050	4 482	1 748	2 734
Produits d'intérêts	9 971 \$	12 691 \$	(2 720) \$	41 414 \$	27 360 \$	14 054 \$

Trimestre

Les produits d'intérêts ont diminué pour le trimestre en raison surtout d'une variation défavorable de la juste valeur des actifs immobiliers financiers.

La diminution a été compensée en partie par les hausses des produits d'intérêts tirés d'une augmentation du solde moyen des prêts hypothécaires et des autres prêts pour l'exercice considéré par suite de prêts hypothécaires consentis au vendeur émis dans le cadre de cessions réalisées au cours des douze derniers mois et d'avances consenties aux partenaires de projets d'aménagement. La Fiducie a également tiré des produits d'intérêts supplémentaires sur la trésorerie excédentaire au quatrième trimestre de 2023.

Exercice

Les produits d'intérêts ont augmenté pour l'exercice en raison surtout de l'augmentation du solde moyen des prêts hypothécaires et des autres prêts par rapport à l'exercice précédent, la Fiducie ayant accordé des prêts hypothécaires au vendeur d'un montant de 77,3 millions de dollars dans le cadre de cessions réalisées au cours des douze derniers mois et ayant consenti des avances aux partenaires de projets d'aménagement. La Fiducie a également tiré des produits d'intérêts supplémentaires sur la trésorerie excédentaire aux troisième et quatrième trimestres de 2023.

De plus, la variation de la juste valeur des actifs immobiliers financiers et l'incidence liée aux produits supplémentaires gagnés sur les actifs immobiliers financiers acquis au cours de l'exercice ont contribué à la hausse des produits d'intérêts.

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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	167 \$	535 \$	(368) \$	830 \$	722 \$	108 \$
Frais imputés à des tiers	958	757	201	3 457	3 071	386
Produits de commissions	1 125 \$	1 292 \$	(167) \$	4 287 \$	3 793 \$	494 \$

Trimestre

Les produits de commissions ont diminué pour le trimestre en raison surtout du calendrier des frais de consultation en aménagement facturés à Wittington en 2022, facteur compensé en partie par l'accroissement des services de location et de gestion de projets fournis à des tiers.

Exercice

Les produits de commissions ont augmenté pour l'exercice en raison surtout de l'accroissement des services de location et de gestion de projets fournis à des tiers.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	57 974 \$	50 873 \$	7 101 \$	220 246 \$	192 774 \$	27 472 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	10 659	9 324	1 335	41 898	39 128	2 770
Intérêts sur la facilité de crédit	612	3 125	(2 513)	9 638	8 839	799
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	13	22	(9)	63	148	(85)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	50	117	(67)	30	933	(903)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 160	1 298	(138)	4 639	5 084	(445)
Intérêts inscrits à l'actif	(1 305)	(733)	(572)	(6 548)	(2 933)	(3 615)
	69 163	64 026	5 137	269 966	243 973	25 993
Distributions sur les parts échangeables versées à GWL	74 210	73 221	989	296 181	292 884	3 297
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	143 373 \$	137 247 \$	6 126 \$	566 147 \$	536 857 \$	29 290 \$

Trimestre et exercice

Les charges d'intérêts nettes et autres charges financières ont augmenté pour le trimestre et l'exercice en raison surtout des nouvelles émissions, au cours des douze derniers mois, de titres d'emprunt assorties de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivée à échéance ainsi que de l'augmentation du taux préférentiel. Par ailleurs, l'accroissement du solde moyen de la dette a contribué à l'augmentation, les emprunts ayant servi à financer les acquisitions, déduction faite du produit en trésorerie des sorties et du remboursement par Allied de son billet à ordre.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	20 095 \$	15 619 \$	4 476 \$	71 080 \$	57 323 \$	13 757 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	730	830	(100)	3 301	2 959	342
Honoraires	1 597	1 001	596	5 112	3 498	1 614
Coûts liés aux technologies de l'information	3 152	1 968	1 184	8 273	7 075	1 198
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	1 238	975	263	4 970	3 901	1 069
Amortissement d'autres actifs	321	286	35	1 311	1 201	110
Frais de bureau	570	375	195	1 812	1 510	302
Autres	980	601	379	3 225	2 062	1 163
	28 683	21 655	7 028	99 084	79 529	19 555
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 945)	(1 829)	(2 116)	(13 811)	(8 917)	(4 894)
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 139)	(5 350)	211	(21 043)	(22 791)	1 748
Charges générales et administratives	19 599 \$	14 476 \$	5 123 \$	64 230 \$	47 821 \$	16 409 \$

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

Trimestre et exercice

L'augmentation des charges générales et administratives du trimestre et de l'exercice découle surtout de la hausse des salaires et des charges liées au personnel en raison de l'incidence de l'inflation, des efforts de positionnement de l'entreprise en vue de favoriser la croissance, des indemnités de départ et des paiements non récurrents engagés. La baisse des charges générales et administratives attribuées aux charges d'exploitation recouvrables dans la foulée de la cession d'actifs de bureaux au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent ainsi que des dépenses engagées pour les technologies de l'information et des hausses des honoraires et des coûts liés aux services partagés ont contribué à l'augmentation. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par la hausse des charges générales et administratives inscrites à l'actif des immeubles en cours d'aménagement en raison de l'accroissement des activités 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 2023.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	30 septembre 2023			Baux arrivés à échéance ^{vi)}	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : Absorption	Changements au sein du portefeuille ^{vi)}	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Trimestre clos le 31 décembre 2023		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾	45 073	44 074	97,8 %	(727)	105	572	(50)	(357)	(25)	44 691	43 667	97,7 %
Immeubles industriels ⁱⁱ⁾	18 126	17 816	98,3 %	(400)	118	395	113	1 529	—	19 655	19 458	99,0 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels ⁱⁱⁱ⁾	1 457	1 291	88,6 %	—	—	—	—	(223)	(100)	1 134	1 068	94,2 %
Total	64 656	63 181	97,7 %	(1 127)	223	967	63	949	(125)	65 480	64 193	98,0 %

- i) Comprend 657 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (694 000 pieds carrés au 30 septembre 2023).
- ii) Comprend 1 191 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (290 000 pieds carrés au 30 septembre 2023).
- iii) Aux fins de la présentation de l'information, les immeubles de bureaux sont compris dans la catégorie « Immeubles à usage mixte et résidentiels ». Les immeubles résidentiels sont exclus des taux d'occupation présentés.
- iv) Les baux arrivés à échéance comprennent des cessations de bail anticipées, des cessations de bail, des faillites et des relocalisations à l'intérieur d'un immeuble du même portefeuille visant une superficie de 100 000 pieds carrés.
- v) 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.

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 2023.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 décembre 2022			Baux arrivés à échéance ^{vi)}	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : Absorption	Changements au sein du portefeuille ^{vi)}	Immeubles inoccupés – acquisitions/ (sorties)	Exercice clos le 31 décembre 2023		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾	44 792	43 830	97,9 %	(5 410)	332	5 001	(77)	(85)	(16)	44 691	43 667	97,7 %
Immeubles industriels ⁱⁱ⁾	17 430	17 241	98,9 %	(1 753)	323	1 436	6	2 210	15	19 655	19 458	99,0 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels ⁱⁱⁱ⁾	1 821	1 597	87,7 %	(23)	27	6	10	(539)	(148)	1 134	1 068	94,2 %
Total	64 043	62 668	97,9 %	(7 186)	682	6 443	(61)	1 586	(149)	65 480	64 193	98,0 %

- i) Comprend 657 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (635 000 pieds carrés au 31 décembre 2022).
- ii) Comprend 1 191 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (néant au 31 décembre 2022).
- iii) Aux fins de la présentation de l'information, les immeubles de bureaux sont compris dans la catégorie « Immeubles à usage mixte et résidentiels ». Les immeubles résidentiels sont exclus des taux d'occupation présentés.
- iv) Les baux arrivés à échéance comprennent des cessations de bail anticipées, des cessations de bail, des faillites et des relocalisations à l'intérieur d'un immeuble du même portefeuille visant une superficie de 222 000 pieds carrés.
- v) 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.

Au 31 décembre 2023, la Fiducie avait 30 sites de commerce de détail et 5 sites industriels loués à des locataires aux termes de baux fonciers (19 sites de commerce de détail et 2 sites industriels au 31 décembre 2022). Les locataires ont construit des immeubles sur certains sites des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels de la Fiducie, d'une superficie brute d'environ 1 848 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (635 000 pieds carrés au 31 décembre 2022). Au quatrième trimestre de 2023, la SLB se rapportant aux baux fonciers a été prise en compte dans les tableaux du taux d'occupation ci-dessus. De plus, la Fiducie compte 178 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (175 au 31 décembre 2022) qui ont été exclus des tableaux du taux d'occupation.

Trimestre

Le taux d'occupation à la clôture du trimestre a augmenté, passant de 97,7 % au 30 septembre 2023 à 98,0 % au 31 décembre 2023. La Fiducie affichait une absorption positive d'environ 113 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels en raison surtout de nouveaux contrats de location dans le portefeuille de l'Alberta, contrebalancée en partie par une absorption négative de 50 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail attribuable à une résiliation anticipée visant un immeuble à Calgary. La Fiducie a choisi de résilier le contrat de location par anticipation et de réaménager l'espace en trois locaux distincts de façon à augmenter les loyers.

Les changements au sein du portefeuille d'environ 949 000 pieds carrés découlent surtout du transfert hors des projets d'aménagement de deux immeubles industriels en Ontario et en Colombie-Britannique et de l'acquisition d'un immeuble industriel en Alberta et de deux immeubles de commerce de détail au Québec auprès de Loblaw, facteurs contrebalancés en partie de la sortie du dernier immeuble de bureaux de la Fiducie ainsi que de la sortie stratégique d'immeubles de commerce de détail, soit un dans la région de l'Atlantique et deux en Colombie-Britannique.

Exercice

Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice a légèrement augmenté, passant de 97,9 % au 31 décembre 2022 à 98,0 % au 31 décembre 2023.

L'augmentation nette du taux d'occupation est principalement attribuable à l'acquisition de cinq immeubles de commerce de détail et d'un immeuble industriel auprès de Loblaw et au transfert hors des projets d'aménagement de trois immeubles industriels dont le taux d'occupation moyen est plus élevé, ainsi que la sortie d'actifs de bureaux dont le taux d'occupation moyen est inférieur.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 57,7 % du total de sa SLB (56,4 % au 31 décembre 2022).

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 31 décembre 2023				Au 31 décembre 2022			
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP jusqu'à échéance des baux ⁱ⁾ (années)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP jusqu'à échéance des baux ⁱ⁾ (années)
Bannières appartenant à Loblaw ⁱⁱ⁾	37,8	37,8	100,0 %	6,5	36,1	36,1	100,0 %	6,3
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,7	26,4	95,4 %	5,4	27,9	26,5	95,0 %	5,1
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	65,5	64,2	98,0 %	6,0	64,0	62,6	97,9 %	5,8

i) Durée moyenne pondérée jusqu'à échéance des baux.

ii) Les bannières appartenant à Loblaw comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (néant au 31 décembre 2022).

iii) Les locataires indépendants comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,6 million de pieds carrés au 31 décembre 2022).

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 31 décembre 2023.

(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	231	82	313	0,5 %	5 057 \$	15,88 \$
2024	2 232	44	2 276	3,5 %	28 307	12,46
2025	3 696	3 217	6 913	10,6 %	88 119	12,75
2026	3 570	2 807	6 377	9,7 %	95 230	14,99
2027	3 074	3 956	7 030	10,7 %	114 556	16,30
2028	3 446	4 941	8 387	12,8 %	134 587	16,05
2029	1 722	7 102	8 824	13,5 %	136 687	15,49
2030 et par la suite	7 526	14 699	22 225	33,9 %	367 854	16,55
SLB occupée	25 497	36 848	62 345	95,2 %	970 397	15,56
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱ⁾	917	931	1 848	2,8 %	20 644	11,17
SLB inoccupée	1 287	—	1 287	2,0 %	—	—
Total	27 701	37 779	65 480	100,0 %	991 041 \$	15,44 \$

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

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

Propriétés de Choix considère son portefeuille d'immeubles de commerce de détail comme la fondation lui permettant de maintenir 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 au 31 décembre 2023 comptaient pour environ 57,2 % du total des produits locatifs bruts et 73,5 % 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	64,3 %	30 945
2. Canadian Tire	1,8 %	911
3. TJX Companies	1,5 %	665
4. Dollarama	1,5 %	584
5. Goodlife	0,9 %	362
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	198
7. TD Canada Trust	0,7 %	132
8. Sobeys	0,7 %	283
9. Staples/Bureau en gros	0,7 %	333
10. Walmart	0,7 %	544
Total	73,5 %	34 957

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 31 décembre 2023.

Catégorie de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
Épiceries et pharmacies	68,1 %	32 779
Commerces essentiels	14,5 %	4 358
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,3 %	2 269
Mise en forme et services aux particuliers	4,8 %	1 664
Restaurants plein service	3,0 %	1 227
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,7 %	721
Autres	1,6 %	649
Total	100,0 %	43 667

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 2023.

(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	177	82	259	0,6 %	4 682 \$	17,79 \$
2024 ⁱ⁾	964	44	1 008	2,3 %	17 568	17,48
2025	1 526	3 027	4 553	10,2 %	70 088	15,40
2026	2 073	2 807	4 880	10,9 %	80 237	16,53
2027	1 833	3 956	5 789	13,0 %	101 539	17,54
2028	1 737	4 141	5 878	13,2 %	105 475	17,94
2029	951	6 439	7 390	16,5 %	120 968	16,37
2030 et par la suite	2 804	10 449	13 253	29,5 %	257 982	19,47
SLB occupée	12 065	30 945	43 010	96,2 %	758 539	17,64
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	657	—	657	1,5 %	6 655	10,13
SLB inoccupée	1 024	—	1 024	2,3 %	—	—
Total	13 746	30 945	44 691	100,0 %	765 194 \$	17,52 \$

i) La SLB de 1 008 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve sur les marchés suivants : 36,1 % dans la région du Grand Toronto, 16,3 % à Ottawa, 16,2 % dans la région du Grand Montréal, 7,8 % à Calgary et 23,6 % sur d'autres marchés.

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

Au 31 décembre 2023, le loyer de base en vigueur pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 16,80 \$ 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 au 31 décembre 2023 comptaient pour environ 10,8 % du total des produits locatifs bruts et 57,1 % 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	28,5 %	6 093
2. Amazon	5,1 %	1 020
3. Canada Cartage	4,6 %	672
4. Wonderbrands, Inc.	3,9 %	1 050
5. Pet Valu	3,8 %	353
6. NFI IPD	2,7 %	354
7. Uline Canada Corporation	2,4 %	635
8. Canadian Tire	2,1 %	486
9. Kimberly-Clark	2,1 %	514
10. Alberta Gaming, Liquor & Cannabis	1,9 %	424
Total	57,1 %	11 601

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 décembre 2023.

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	55,7 %	10 785	10 672	99,0 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	28,5 %	6 093	6 093	100,0 %
Entrepôts ⁱ⁾	15,8 %	2 777	2 693	97,0 %
Total	100,0 %	19 655	19 458	99,0 %

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 2023.

(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	54	—	54	0,3 %	375 \$	6,89 \$
2024 ⁱ⁾	1 227	—	1 227	6,2 %	9 801	7,99
2025	2 157	189	2 346	11,9 %	17 637	7,52
2026	1 421	—	1 421	7,2 %	13 211	9,30
2027	1 169	—	1 169	5,9 %	11 098	9,50
2028	1 698	772	2 470	12,6 %	27 955	11,32
2029	729	663	1 392	7,1 %	14 681	10,55
2030 et par la suite	4 650	3 538	8 188	41,7 %	92 242	11,27
SLB occupée ⁱⁱ⁾	13 105	5 162	18 267	92,9 %	187 000	10,24
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	260	931	1 191	6,1 %	13 989	11,75
SLB inoccupée	197	—	197	1,0 %	—	—
Total	13 562	6 093	19 655	100,0 %	200 989 \$	10,33 \$

i) La SLB de 1 227 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve sur les marchés suivants : 55,3 % dans la région du Grand Toronto, 23,7 % à Calgary, 8,9 % à Edmonton et 12,1 % sur d'autres marchés.

ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 12,09 \$ à Vancouver, 9,88 \$ dans la région du Grand Montréal, 8,63 \$ à Edmonton, 8,62 \$ dans la région du Grand Toronto, 8,13 \$ à Calgary et 9,67 \$ sur d'autres marchés.

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

Au 31 décembre 2023, le loyer de base en vigueur pour le portefeuille d'immeubles industriels de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 9,06 \$ le pied carré.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Bénéfice 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 et résidentiels. 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 bénéfice net étant évalués sur une base consolidée conformément aux PCGR.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette présentée selon une base proportionnelle¹⁾ et de la perte nette établie selon les PCGR pour le trimestre clos le 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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	273 611 \$	57 935 \$	17 535 \$	349 081 \$	(20 565) \$	328 516 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(78 633)	(16 532)	(6 879)	(102 044)	7 658	(94 386)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	194 978	41 403	10 656	247 037	(12 907)	234 130
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 500)	3 519	53	1 072	(626)	446
Paiements pour cession de bail reçus	147	—	—	147	—	147
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	192 625	44 922	10 709	248 256	(13 533)	234 723
Chiffre d'affaires brut				25 634	—	25 634
Coût des ventes				(21 008)	—	(21 008)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels				4 626	—	4 626
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				8 776	1 195	9 971
Revenu de placement				10 983	—	10 983
Produits de commissions				1 125	—	1 125
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(148 806)	5 433	(143 373)
Charges générales et administratives				(19 599)	—	(19 599)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	8 069	8 069
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(1 435)	—	(1 435)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(502 649)	—	(502 649)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				(73 281)	(1 164)	(74 445)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				26 570	—	26 570
Perte nette				(445 684) \$	— \$	(445 684) \$

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 bénéfice net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ et du bénéfice net établi selon les PCGR pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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	1 079 865 \$	222 203 \$	74 846 \$	1 376 914 \$	(80 058) \$	1 296 856 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(307 579)	(59 785)	(30 045)	(397 409)	28 349	(369 060)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	772 286	162 418	44 801	979 505	(51 709)	927 796
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(6 965)	7 455	225	715	(2 985)	(2 270)
Paiements pour cession de bail reçus	14 784	—	2	14 786	(202)	14 584
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	780 105	169 873	45 028	995 006	(54 896)	940 110
Chiffre d'affaires brut				25 634	—	25 634
Coût des ventes				(21 008)	—	(21 008)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels				4 626	—	4 626
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				29 663	11 751	41 414
Revenu de placement				26 928	—	26 928
Produits de commissions				4 287	—	4 287
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(586 973)	20 826	(566 147)
Charges générales et administratives				(64 230)	—	(64 230)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	39 069	39 069
Amortissement des immobilisations incorporelles				(1 000)	—	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(34)	—	(34)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				938	—	938
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				320 587	—	320 587
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				130 900	(16 750)	114 150
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(64 006)	—	(64 006)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				796 692	—	796 692
Charge d'impôt sur le résultat				(1)	—	(1)
Bénéfice net				796 691 \$	— \$	796 691 \$

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 bénéfice net (perte nette) 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 2023 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 2023 et 2022.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	333 385 \$	314 898 \$	18 487 \$	5,9 %	1 304 597 \$	1 249 204 \$	55 393 \$	4,4 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 325)	(167)	(2 158)	1 292,2 %	(5 822)	1 938	(7 760)	(400,4) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 289)	(86 986)	(9 303)	10,7 %	(372 098)	(356 885)	(15 213)	4,3 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	234 771	227 745	7 026	3,1 %	926 677	894 257	32 420	3,6 %
Charge au titre des créances douteuses	(235)	(639)	404	(63,2) %	(398)	(1 208)	810	(67,1) %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	234 536	227 106	7 430	3,3 %	926 279	893 049	33 230	3,7 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	13 656	13 423	233		54 235	53 803	432	
Charge au titre des créances douteuses	(83)	(214)	131		(294)	(290)	(4)	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	13 573	13 209	364		53 941	53 513	428	
Paiements pour cession de bail reçus	147	11	136		14 786	2 575	12 211	
REN total, selon le référentiel comptable	248 256 \$	240 326 \$	7 930 \$		995 006 \$	949 137 \$	45 869 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	333 385 \$	314 898 \$	18 487 \$	5,9 %	1 304 597 \$	1 249 204 \$	55 393 \$	4,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 289)	(86 986)	(9 303)	10,7 %	(372 098)	(356 885)	(15 213)	4,3 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	237 096	227 912	9 184	4,0 %	932 499	892 319	40 180	4,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(235)	(639)	404	(63,2) %	(398)	(1 208)	810	(67,1) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	236 861	227 273	9 588	4,2 %	932 101	891 111	40 990	4,6 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	10 259	11 760	(1 501)		47 698	51 114	(3 416)	
Charge au titre des créances douteuses	(83)	(214)	131		(294)	(290)	(4)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	10 176	11 546	(1 370)		47 404	50 824	(3 420)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	247 037 \$	238 819 \$	8 218 \$		979 505 \$	941 935 \$	37 570 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 4,2 % et de 4,6 % pour le trimestre et l'exercice en raison surtout de produits locatifs plus élevés découlant de la hausse des loyers aux renouvellements et lors de nouvelles locations et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et industriels, et de la hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et d'exploitation.

Le recul du REN lié aux transactions pour le trimestre 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 transferts hors des projets d'aménagement. Le recul du REN lié aux transactions pour l'exercice découle principalement du manque à gagner sur les sorties de six actifs de bureaux au premier trimestre de 2022 dans le cadre de la transaction d'Allied.

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	265 427 \$	252 914 \$	12 513 \$	4,9 %	1 040 795 \$	1 005 217 \$	35 578 \$	3,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(76 279)	(69 405)	(6 874)	9,9 %	(296 269)	(285 899)	(10 370)	3,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	189 148	183 509	5 639	3,1 %	744 526	719 318	25 208	3,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(82)	(237)	155	(65,4) %	(2)	(534)	532	(99,6) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	189 066	183 272	5 794	3,2 %	744 524	718 784	25 740	3,6 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	5 864	5 439	425		28 014	21 092	6 922	
Charge au titre des créances douteuses	48	19	29		(252)	112	(364)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	5 912	5 458	454		27 762	21 204	6 558	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	194 978 \$	188 730 \$	6 248 \$		772 286 \$	739 988 \$	32 298 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles de commerce de détail, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 3,2 % et de 3,6 % pour le trimestre et l'exercice en raison surtout de produits locatifs plus élevés découlant de la hausse des loyers aux renouvellements et lors de nouvelles locations, des majorations de loyer contractuelles et de la hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et d'exploitation.

L'augmentation du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et l'exercice est le fait surtout de l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement, facteurs contrebalancés en partie par le manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties effectuées au cours de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	55 430 \$	49 788 \$	5 642 \$	11,3 %	213 069 \$	196 296 \$	16 773 \$	8,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(15 017)	(12 689)	(2 328)	18,3 %	(55 944)	(51 318)	(4 626)	9,0 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	40 413	37 099	3 314	8,9 %	157 125	144 978	12 147	8,4 %
Charge au titre des créances douteuses	(281)	(109)	(172)	157,8 %	(502)	(364)	(138)	37,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	40 132	36 990	3 142	8,5 %	156 623	144 614	12 009	8,3 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 282	1 407	(125)		5 803	2 910	2 893	
Charge au titre des créances douteuses	(11)	6	(17)		(8)	14	(22)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 271	1 413	(142)		5 795	2 924	2 871	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	41 403 \$	38 403 \$	3 000 \$		162 418 \$	147 538 \$	14 880 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 8,5 % et de 8,3 % pour le trimestre et l'exercice en raison surtout de produits locatifs plus élevés découlant de la hausse des loyers aux renouvellements et lors de nouvelles locations aux taux du marché et des majorations de loyer contractuelles. De plus, la croissance du REN est attribuable à la région du Québec en raison d'une période d'installation et de loyer gratuit visant un local important au cours de l'exercice précédent.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles industriels pour le trimestre découle surtout du manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties et des charges d'exploitation engagées dans le cadre du transfert hors des projets d'aménagement menés à terme qui ne sont pas recouvrables durant la période d'installation.

L'augmentation du REN lié aux transactions du secteur des immeubles industriels pour l'exercice découle surtout de l'apport net des acquisitions de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

Secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)	2023	2022	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	12 528 \$	12 196 \$	332 \$	2,7 %	50 733 \$	47 691 \$	3 042 \$	6,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(4 993)	(4 892)	(101)	2,1 %	(19 885)	(19 668)	(217)	1,1 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	7 535	7 304	231	3,2 %	30 848	28 023	2 825	10,1 %
Charge au titre des créances douteuses	128	(293)	421	(143,7) %	106	(310)	416	(134,2) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	7 663	7 011	652	9,3 %	30 954	27 713	3 241	11,7 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	3 113	4 914	(1 801)		13 881	27 112	(13 231)	
Charge au titre des créances douteuses	(120)	(239)	119		(34)	(416)	382	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	2 993	4 675	(1 682)		13 847	26 696	(12 849)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	10 656 \$	11 686 \$	(1 030) \$		44 801 \$	54 409 \$	(9 608) \$	

Trimestre et exercice

Les hausses respectives de 9,3 % et de 11,7 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, pour le trimestre et l'exercice sont attribuables surtout à la hausse des produits locatifs découlant de l'amélioration du taux d'occupation moyen et de l'augmentation des taux de location des immeubles résidentiels, conjuguées à la hausse des recouvrements de dépenses d'investissement et à la baisse de la charge au titre des créances douteuses. Les autres éléments non récurrents, y compris les ajustements à la facturation définitive, ont également contribué à la hausse de l'exercice.

La baisse du REN lié aux transactions du secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels pour le trimestre et l'exercice est attribuable surtout au manque à gagner sur le bénéfice découlant de la transaction d'Allied et de la vente ultérieure de cinq autres immeubles de bureaux, facteurs compensés en partie par les transferts hors des projets d'aménagement d'un immeuble à vocation résidentielle.

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 2023 et 2022.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	184 640 \$	174 183 \$	10 457 \$	726 134 \$	697 728 \$	28 406 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,255 \$	0,241 \$	0,014 \$	1,003 \$	0,964 \$	0,039 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,255 \$	0,241 \$	0,014 \$	1,003 \$	0,964 \$	0,039 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	73,5 %	76,8 %	(3,3) %	74,6 %	76,7 %	(2,1) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	127 095 \$	126 935 \$	160 \$	598 432 \$	581 752 \$	16 680 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,176 \$	0,175 \$	0,001 \$	0,827 \$	0,804 \$	0,023 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,176 \$	0,175 \$	0,001 \$	0,827 \$	0,804 \$	0,023 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	106,8 %	105,5 %	1,3 %	90,5 %	92,0 %	(1,5) %
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,185 \$	0,003 \$	0,749 \$	0,740 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 646 497	723 544 974	101 523	723 643 248	723 481 581	161 667
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 662 727	723 586 201	76 526	723 666 503	723 523 362	143 141
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 646 497	723 557 674	88 823	723 646 497	723 557 674	88 823

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 bénéfice net établi selon les PCGR.

Trimestre et exercice

Les FPAE¹⁾ ont augmenté pour le trimestre et l'exercice en raison surtout d'une hausse du résultat d'exploitation net, d'une hausse du revenu de placement découlant d'une distribution spéciale annoncée par Allied (se reporter à la rubrique 3.9), du bénéfice de la vente d'immeubles résidentiels et d'une augmentation des produits d'intérêts. L'augmentation a été partiellement contrebalancée par la hausse des charges d'intérêts et des charges générales et administratives. La hausse de l'exercice a également subi les effets de l'incidence nette de la transaction d'Allied qui comprend une diminution du REN, en partie contrebalancée par les distributions et les produits d'intérêts gagnés sur les parts de société en commandite et le billet à ordre reçu d'Allied en échange des immeubles vendus.

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 bénéfice net établi selon les PCGR.

Trimestre et exercice

La hausse du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour le trimestre et l'exercice découle surtout de l'augmentation des FPAE dont il a été question plus haut et d'une variation favorable de l'ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, facteurs contrebalancés en partie par une hausse des coûts d'entretien.

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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	46 765 \$	35 918 \$	10 847 \$	85 878 \$	72 477 \$	13 401 \$
Frais directs de location	1 662	2 443	(781)	6 403	9 312	(2 909)
Améliorations locatives	5 647	5 491	156	25 517	21 045	4 472
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	54 074 \$	43 852 \$	10 222 \$	117 798 \$	102 834 \$	14 964 \$

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 2023, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 85 878 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (72 477 \$ en 2022). 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 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022
Nombre d'immeubles à revenu ⁱ⁾	705	706	704	705	704	703	703	702
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ⁱⁱ⁾	66,1	65,2	64,5	64,9	64,5	64,7	64,8	64,6
Taux d'occupation	98,0 %	97,7 %	97,4 %	97,7 %	97,9 %	97,7 %	97,7 %	97,0 %
Produits locatifs (PCGR)	329 109 \$	325 077 \$	330 327 \$	324 657 \$	314 382 \$	309 082 \$	313 081 \$	328 049 \$
Bénéfice net (perte nette)	(445 684)\$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000)\$	948 077 \$	(11 810)\$	386 986 \$
Bénéfice net (perte nette) par part	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$	1,310 \$	(0,016)\$	0,535 \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$	1,310 \$	(0,016)\$	0,535 \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	247 037 \$	244 886 \$	243 530 \$	244 052 \$	238 819 \$	234 540 \$	231 299 \$	237 277 \$
FPAE ¹⁾	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$
Prix des parts à la clôture	13,95 \$	12,68 \$	13,57 \$	14,52 \$	14,76 \$	12,41 \$	14,05 \$	15,49 \$
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 557 674	723 544 974	723 544 974	723 544 974
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ⁱⁱⁱ⁾	40,4 %	40,6 %	40,5 %	41,0 %	40,6 %	41,0 %	41,9 %	39,5 %
Ratio de couverture du service de la dette ⁱⁱⁱ⁾	3,0 x	3,0 x	3,1 x	3,1 x	3,1 x	3,1 x	3,3 x	3,4 x

- i) En date du quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a revu sa définition interne d'un immeuble à revenu distinct. L'incidence sur les périodes comparatives a été d'augmenter le nombre d'immeubles à revenu, soit de deux en 2022 et de trois au premier trimestre de 2022.
- ii) Comprend la SLB qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.
- iii) Les parts échangeables sont exclues du calcul des ratios liés à la dette. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.

Les activités d'acquisition et 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, des placements dans des titres immobiliers 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 2023, 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 2023, 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 57,1 % des produits locatifs de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 57,7 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 31 décembre 2023 (respectivement 57,3 % et 56,4 % au 31 décembre 2022).

Contrats de location

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé 47 des 49 contrats de location venant à échéance en 2024, soit une superficie de 2,80 millions de pieds carrés sur 2,84 millions de pieds carrés pour une durée de renouvellement moyenne pondérée de 4,9 ans et un écart de loyers moyen de 7,5 % (42 des 44 contrats de location échéant en 2023, soit une superficie de 2,9 millions de pieds carrés sur 3,1 millions de pieds carrés pour une durée de renouvellement moyenne pondérée de 7,7 ans et un écart de loyers moyen de 7,1 % en 2022).

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 86 300 \$ ainsi que trois immeubles de commerce de détail et un immeuble industriel pour un prix d'achat total de 91 889 \$, compte non tenu des coûts de transaction dans chaque cas.

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.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a cédé à un tiers un actif de centre de données loué par Loblaw pour un produit net de 74 200 \$. Dans le cadre de la transaction, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.

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.

Paiements pour cession de bail reçus

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 1 393 \$ reçus de Loblaw (néant en 2022).

Convention de services

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 970 \$ (3 901 \$ en 2022).

Accord d'alliance stratégique

L'accord d'alliance stratégique crée une série de droits et d'obligations entre Propriétés de Choix et Loblaw en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a expiré le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique est renouvelé jusqu'au 5 juillet 2033 ou à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw 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 14 377 \$ 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 2023 (2 687 \$ en 2022). De plus, Propriétés de Choix a versé 2 100 \$ (néant en 2022) à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la cession d'une parcelle de terrain excédentaire.

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 296 181 \$ (292 884 \$ en 2022).

Au 31 décembre 2023, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 320 587 \$ (195 256 \$ au 31 décembre 2022). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 295 851 \$ qui ont été versées le premier jour ouvrable de l'exercice 2024 (170 849 \$ au 31 décembre 2022).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et ont été remboursés en janvier 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2022 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2023.

Distributions sur les parts de fiducie

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 37 912 \$ sur les parts détenues par GWL (37 490 \$ en 2022). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 166 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2023 (3 124 \$ au 31 décembre 2022). Au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a respectivement déclaré des distributions en trésorerie de 12 348 \$ sur les parts détenues par Wittington (12 210 \$ en 2022). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 031 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2023 (1 018 \$ au 31 décembre 2022). Au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

10. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS 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 ET PROCÉDURES

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 2023.

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 2023 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

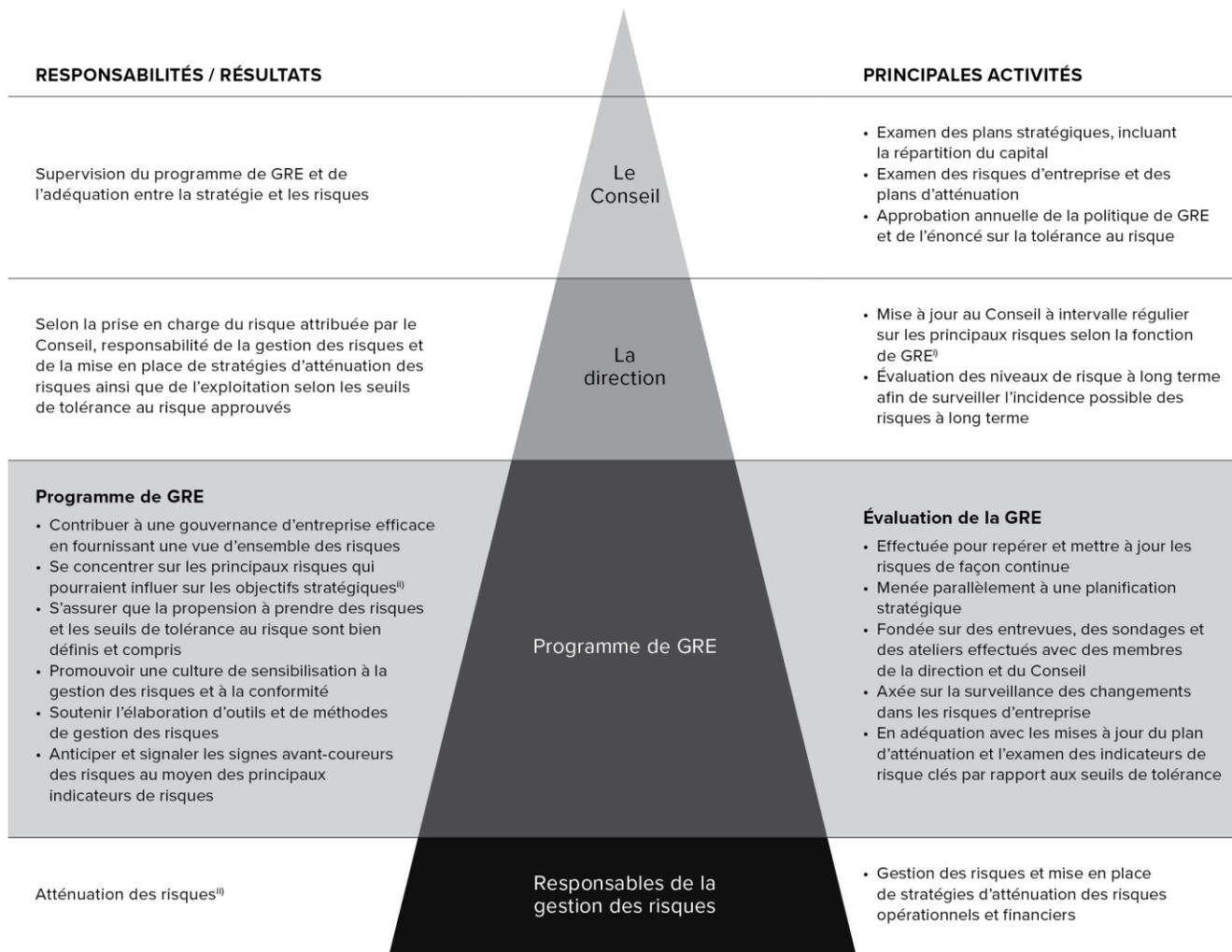
La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et de procédures de communication de l'information visant à donner une assurance raisonnable que toute information importante concernant Propriétés de Choix est recueillie et communiquée en temps opportun à la haute 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 2023.

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. 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 et 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.

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 débentures, 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 ainsi que 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 ce qui suit : 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 pourrait devoir engager 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 entités intermédiaires de placement déterminées (« 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 Canada* 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 bénéfice 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 ou selon des modalités favorables, si elle le peut, le local délaissé par un locataire principal. 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 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 le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts pourrait diminuer.

La facilité de crédit renouvelable de Propriétés de Choix et les débetures 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 bénéfice 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 i) de 60 % si on exclut la dette convertible et ii) de 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 priorise le maintien d'un portefeuille de premier ordre, la poursuite de l'excellence opérationnelle et la concrétisation de son portefeuille de projets d'aménagement. 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 le renforcement des collectivités en vue d'assurer leur prospérité.

Lutte contre les changements climatiques

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. Les mesures que la Fiducie a prises en 2023 pour soutenir ses efforts visant à contrer les changements climatiques comprennent les suivantes :

- La réalisation de plans de transition vers la carboneutralité propres aux actifs pour l'ensemble des immeubles à revenu du portefeuille. Ces plans de transition vers la carboneutralité fournissent des mesures et une orientation en matière de planification du capital permettant la décarbonation du portefeuille de la Fiducie.
- La poursuite de l'intégration de systèmes de chauffage électrique écoénergétiques aux prochains projets d'aménagement et de modernisation. Cette intégration comprend l'installation d'appareils CVC électriques hybrides et entièrement électriques dans certains logements.
- Obtention de la certification LEED ou BOMA BEST visant plus de 46 millions de pieds carrés du portefeuille, portant le total de la certification obtenue à plus de 65 % de la superficie des immeubles selon une participation de 100 % dans la SLA; nous avons ainsi été en mesure d'atteindre notre cible établie en 2019.
- Récipiendaire du prix argent Green Lease Leader en 2023 dans les catégories Landlord et Team Transaction soulignant les pratiques de location écologique.

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

Renforcement des collectivités en vue d'assurer leur prospérité

La Fiducie vise à accroître le bien-être économique et le tissu social des collectivités qu'elle sert. Pour ce faire, Propriétés de Choix vise à favoriser la diversité, l'équité et l'inclusion (« DEI ») au sein de son entreprise et à soutenir des organismes de bienfaisance grâce à du bénévolat et à des dons. L'engagement de la Fiducie à la création de collectivités prospères et inclusives s'est intensifié en 2023. Voici les faits saillants pour 2023 :

- Établir un cadre d'impact social qui souligne la manière dont la Fiducie peut avoir recours à ses actifs et aux partenariats à but non lucratif afin de promouvoir le développement économique local et la cohésion sociale des collectivités dans lesquelles elle exerce ses activités.
- Conclure une convention d'utilisation de propriété – les produits tirés serviront à faire progresser les efforts de la Fiducie consacrés à l'impact social.
- Devenir un signataire de la charte d'entreprise dans le cadre de l'initiative pour le développement économique local inclusif (Inclusive Local Economic Opportunity) et organiser un marché éphémère local auquel participent des propriétaires d'entreprises émergentes résidant dans la région de Golden Mile.

- Maintenir les responsabilités du comité sur la diversité, l'équité et l'inclusion, dirigé par des membres du personnel, chargé d'organiser des événements axés sur la sensibilisation et la formation, le réseautage et la célébration des cultures.
- Offrir des dons de plus de 600 000 \$ et de 1 400 heures de travail en soutien à des organismes canadiens de bienfaisance qui visent à démarginaliser les jeunes des collectivités à faible revenu, par l'entremise du programme Soutenir par Choix.
- Poursuivre 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.
- Établir un partenariat avec un organisme communautaire en vue de créer de l'emploi destiné à un ensemble de candidats permettant la réussite en instaurant un environnement axé sur l'apprentissage et le soutien.
- Réaliser près de 600 heures de formation normative liée à la DEI suivie par les collègues sur des sujets tels que le leadership équitable, les préjugés, les privilèges et la lutte contre le racisme.

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, 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 2023 liés à la présentation d'informations sur les questions ESG :

- Soumission pour une deuxième année de nos réponses au questionnaire du CDP sur les changements climatiques. Le questionnaire du CDP sur les changements climatiques est une évaluation indépendante des informations communiquées au public sur les changements climatiques. Compte tenu de ses réponses au questionnaire de 2023, Propriétés de Choix a obtenu la cote « B ».
- Obtention pour une deuxième année consécutive de la cote quatre étoiles par la Fiducie dans le rapport d'évaluation immobilière duGRESB, intitulé Standing Investments (Operations), laquelle est passée à 82 (sur une échelle de 100).
- Maintien 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.
- Revue à la hausse de la cote obtenue par la Fiducie dans le cadre de l'évaluation des pratiques ESG par MSCI, soit « BBB ». Les cotes dans le cadre de l'évaluation des pratiques ESG par MSCI visent à évaluer la manière dont une société gère les risques et possibilités ESG pertinents d'un point de vue financier.

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 mener à terme le renouvellement des baux pour 2024. Nous continuons en outre de faire progresser notre programme d'aménagement, en particulier les projets d'aménagement d'immeubles commerciaux à court terme, 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. En 2024, 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 2,5 % à 3,0 % 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 1,02 \$ à 1,03 \$, reflétant une croissance entre 2,0 % et 3,0 % en cumul annuel;
- des ratios de levier solides, dont un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV légèrement inférieur à 7,5 x.

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 bénéfice 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, « Bénéfice 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, « Bénéfice 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, « Bénéfice 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 commerciaux et des immeubles résidentiels stabilisés détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 1^{er} janvier 2022, inclusivement. Le REN des biens qui ont été i) acquis, ii) sortis, iii) modifiés considérablement en raison de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, de travaux d'agrandissement ou de démolitions ou iv) les immeubles résidentiels non encore stabilisés (collectivement, les « transactions ») n'est pas pris en compte dans l'établissement du REN des actifs comparables. Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, est utile pour évaluer la réalisation des variations des loyers contractuels prévues aux 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, reflète l'incidence sur les activités d'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de loyers, de charges d'exploitation, d'impôts fonciers, d'activités d'acquisition et de charges d'intérêts. 	<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. • Pour le calcul du montant ajusté des FPAE, les FPAE sont ajustés en excluant les 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 janvier 2023 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE ») selon les IFRS. • La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre 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 débentures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle¹⁾, et ne tient pas compte des parts échangeables qui sont prises en compte dans les capitaux sous forme de parts du fait que les parts échangeables représentent un équivalent économique et procurent des distributions équivalentes aux parts de fiducie. • Le total de la dette ajustée est également présenté sur une base nette pour tenir compte de l'incidence des autres charges financières comme les frais de placement de titres d'emprunt et les escomptes ou les primes, les paiements visant le désendettement et les autres remboursements anticipés de la dette. 	<p>Rubrique 4.3, « Composantes du total de la dette ajustée »</p>
<p>Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Déterminé en divisant le total de la dette ajustée (tel qu'il est défini précédemment) par le total des actifs présentés selon une base proportionnelle¹⁾ 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>

Ratio de couverture du service de la dette	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée et de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier). Ce ratio est calculé conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée. • Ce ratio 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>
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV et Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie	<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>
Ratio de couverture des intérêts	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée engagée par Propriétés de Choix pour la période. • Ce ratio 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>
Liquidités	<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>Rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement »</p> <p>Rubrique 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 2023.

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), ii)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1), ii)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	14 440 000 \$	961 000 \$	15 401 000 \$	402 000 \$	741 000 \$	1 143 000 \$	14 842 000 \$	16 544 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	82 533	—	82 533	—	—	—	82 533	82 533
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	41 468	48 529	89 997	41 468	89 997
Améliorations des bâtiments	9 214	(1 876)	7 338	—	—	—	9 214	7 338
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	1 058	1 000	2 058	1 058	2 058
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	46 491	274	46 765	—	—	—	46 491	46 765
Frais directs de location	1 357	305	1 662	—	—	—	1 357	1 662
Allocations pour améliorations locatives	4 381	1 266	5 647	—	—	—	4 381	5 647
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	446	626	1 072	—	—	—	446	1 072
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	164 600	190 125	354 725	(164 600)	(190 125)	(354 725)	—	—
Reclassement des créances locatives ⁱⁱⁱ⁾	24 988	(24 988)	—	—	—	—	24 988	—
Sorties	(56 491)	—	(56 491)	—	(6 300)	(6 300)	(56 491)	(62 791)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(82 519)	(4 732)	(87 251)	8 074	5 896	13 970	(74 445)	(73 281)
Solde au 31 décembre 2023	14 635 000 \$	1 122 000 \$	15 757 000 \$	288 000 \$	600 000 \$	888 000 \$	14 923 000 \$	16 645 000 \$

- 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 2023.

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 l'exercice	14 119 000 \$	989 000 \$	15 108 000 \$	325 000 \$	721 000 \$	1 046 000 \$	14 444 000 \$	16 154 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁽ⁱⁱ⁾	165 421	99 814	265 235	—	18 728	18 728	165 421	283 963
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement	—	—	—	122 264	96 248	218 512	122 264	218 512
Améliorations des bâtiments	20 141	(3 934)	16 207	—	—	—	20 141	16 207
Intérêts inscrits à l'actif	—	—	—	5 402	1 680	7 082	5 402	7 082
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	85 516	362	85 878	—	—	—	85 516	85 878
Frais directs de location	5 622	781	6 403	—	—	—	5 622	6 403
Allocations pour améliorations locatives	22 833	2 684	25 517	—	—	—	22 833	25 517
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(2 270)	2 985	715	—	—	—	(2 270)	715
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(92 754)	—	(92 754)	—	—	—	(92 754)	(92 754)
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	153 842	(153 842)	—	38 968	(38 968)	—	192 810	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	232 200	194 875	427 075	(232 200)	(194 875)	(427 075)	—	—
Reclassement des créances locatives ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24 988	(24 988)	—	—	—	—	24 988	—
Sorties	(187 263)	—	(187 263)	—	(6 300)	(6 300)	(187 263)	(193 563)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	87 724	14 263	101 987	28 566	2 487	31 053	116 290	133 040
Solde au 31 décembre 2023	14 635 000 \$	1 122 000 \$	15 757 000 \$	288 000 \$	600 000 \$	888 000 \$	14 923 000 \$	16 645 000 \$

- i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle⁽¹⁾ 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 et du 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	(579 000) \$	133 316 \$	796 691 \$	744 253 \$	52 438 \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	(4 626)	—	(4 626)	(4 626)	—	(4 626)
Produits d'intérêts	(9 971)	(12 691)	2 720	(41 414)	(27 360)	(14 054)
Revenu de placement	(10 983)	(5 165)	(5 818)	(26 928)	(15 495)	(11 433)
Produits de commissions	(1 125)	(1 292)	167	(4 287)	(3 793)	(494)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	143 373	137 247	6 126	566 147	536 857	29 290
Charges générales et administratives	19 599	14 476	5 123	64 230	47 821	16 409
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(8 069)	(15 522)	7 453	(39 069)	(353 867)	314 798
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	82	(82)	34	5 108	(5 074)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 435	2 665	(1 230)	(938)	1 191	(2 129)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	502 649	858 857	(356 208)	(320 587)	(170 188)	(150 399)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	74 445	(193 370)	267 815	(114 150)	(113 115)	(1 035)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(26 570)	20 784	(47 354)	64 006	248 346	(184 340)
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	(119)	119	1	(117)	118
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	234 723	227 202	7 521	940 110	900 641	39 469
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(446)	(838)	392	2 270	(2 554)	4 824
Paiements pour cession de bail reçus	(147)	(11)	(136)	(14 584)	(2 365)	(12 219)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	234 130	226 353	7 777	927 796	895 722	32 074
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	12 907	12 466	441	51 709	46 213	5 496
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	247 037 \$	238 819 \$	8 218 \$	979 505 \$	941 935 \$	37 570 \$

15.3 Fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR et des 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	(579 000) \$	133 316 \$	796 691 \$	744 253 \$	52 438 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	82	(82)	34	5 108	(5 074)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 435	2 665	(1 230)	(938)	1 191	(2 129)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	502 649	858 857	(356 208)	(320 587)	(170 188)	(150 399)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	74 445	(193 370)	267 815	(114 150)	(113 115)	(1 035)
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	(1 164)	(13 877)	12 713	(16 750)	(328 738)	311 988
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(26 570)	20 784	(47 354)	64 006	248 346	(184 340)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 670	2 790	(120)	11 457	8 589	2 868
Distributions sur les parts échangeables	74 210	73 221	989	296 181	292 884	3 297
Frais de location internes	2 399	1 900	499	9 189	8 515	674
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	(119)	119	1	(117)	118
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 640 \$	174 183 \$	10 457 \$	726 134 \$	697 728 \$	28 406 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,241 \$	0,014 \$	1,003 \$	0,964 \$	0,039 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	73,5 %	76,8 %	(3,3) %	74,6 %	76,7 %	(2,1) %
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,185 \$	0,003 \$	0,749 \$	0,740 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 662 727	723 586 201	76 526	723 666 503	723 523 362	143 141

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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	247 037 \$	238 819 \$	8 218 \$	979 505 \$	941 935 \$	37 570 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 072	1 496	(424)	715	4 627	(3 912)
Paiements pour cession de bail reçus	147	11	136	14 786	2 575	12 211
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	248 256 \$	240 326 \$	7 930 \$	995 006 \$	949 137 \$	45 869 \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	4 626	—	4 626	4 626	—	4 626
Produits d'intérêts	8 776	5 700	3 076	29 663	19 828	9 835
Revenu de placement	10 983	5 165	5 818	26 928	15 495	11 433
Produits de commissions	1 125	1 292	(167)	4 287	3 793	494
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(148 806)	(141 735)	(7 071)	(586 973)	(552 692)	(34 281)
Distributions sur les parts échangeables	74 210	73 221	989	296 181	292 884	3 297
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 670	2 790	(120)	11 457	8 589	2 868
Charges générales et administratives	(19 599)	(14 476)	(5 123)	(64 230)	(47 821)	(16 409)
Frais de location internes	2 399	1 900	499	9 189	8 515	674
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 640 \$	174 183 \$	10 457 \$	726 134 \$	697 728 \$	28 406 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,241 \$	0,014 \$	1,003 \$	0,964 \$	0,039 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	73,5 %	76,8 %	(3,3) %	74,6 %	76,7 %	(2,1) %
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,185 \$	0,003 \$	0,749 \$	0,740 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 662 727	723 586 201	76 526	723 666 503	723 523 362	143 141

- 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 et du montant ajusté des FPAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 640 \$	174 183 \$	10 457 \$	726 134 \$	697 728 \$	28 406 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	(2 399)	(1 900)	(499)	(9 189)	(8 515)	(674)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(446)	(838)	392	2 270	(2 554)	4 824
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	(626)	(658)	32	(2 985)	(2 073)	(912)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(46 491)	(35 456)	(11 035)	(85 516)	(70 937)	(14 579)
Frais directs de location	(1 357)	(2 258)	901	(5 622)	(8 741)	3 119
Améliorations locatives	(4 381)	(5 188)	807	(22 833)	(19 382)	(3 451)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des dépenses d'investissement liées à l'exploitation provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(1 845)	(950)	(895)	(3 827)	(3 774)	(53)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	127 095 \$	126 935 \$	160 \$	598 432 \$	581 752 \$	16 680 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,176 \$	0,175 \$	0,001 \$	0,827 \$	0,804 \$	0,023 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	106,8 %	105,5 %	1,3 %	90,5 %	92,0 %	(1,5) %
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,185 \$	0,003 \$	0,749 \$	0,740 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 662 727	723 586 201	76 526	723 666 503	723 523 362	143 141

- 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 et du 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		
	2023	2022 ⁱ⁾	Variation (en \$)	2023	2022 ⁱ⁾	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	207 667 \$	191 260 \$	16 407 \$	641 972 \$	668 418 \$	(26 446) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱⁱ⁾	(88 250)	(81 087)	(7 163)	(303 626)	(293 048)	(10 578)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	74 210	73 221	989	296 181	292 884	3 297
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus ⁱⁱⁱ⁾	1 415	7 657	(6 242)	9 739	9 551	188
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 670	2 790	(120)	11 457	8 589	2 868
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 200	950	250	4 595	4 258	337
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle ^{iv)}	(46 765)	(35 918)	(10 847)	(85 878)	(72 477)	(13 401)
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle ^{iv)}	(1 571)	(488)	(1 083)	(3 465)	(2 234)	(1 231)
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	82	(82)	34	5 108	(5 074)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱⁱ⁾	6 905	1 645	5 260	22 319	25 129	(2 810)
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(9 587)	(6 637)	(2 950)	(33 913)	(68 076)	34 163
Ajustement pour tenir compte des entrées de stocks pour les immeubles résidentiels	2 020	2 207	(187)	9 758	8 285	1 473
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 ^{v)}	(11 666)	(20 867)	9 201	39 590	6 357	33 233
Montant ajusté des FTLAE	138 248 \$	134 815 \$	3 433 \$	608 763 \$	592 744 \$	16 019 \$
Distributions en trésorerie déclarées	135 683	133 858	1 825	541 529	535 407	6 122
Trésorerie conservée après les distributions	2 565 \$	957 \$	1 608 \$	67 234 \$	57 337 \$	9 897 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE^{v)}	98,1 %	99,3 %	(1,2) %	89,0 %	90,3 %	(1,3) %

- i) Certains chiffres des périodes de comparaison ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle du tableau des flux de trésorerie de la Fiducie pour la période considérée. Les ajustements du montant ajusté des FTLAE de 2022 ont été mis à jour pour tenir compte de la modification de la présentation des flux de trésorerie. L'incidence nette sur le montant ajusté des FTLAE du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023 consiste en une diminution respective de 3 638 \$ et de 2 506 \$ (respectivement 1 115 \$ et 35 264 \$ en 2022).
- ii) Le calendrier de la comptabilisation des charges d'intérêts et des produits d'intérêts diffère du moment où les paiements en trésorerie et les recouvrements sont effectués. Le calcul du montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes les 31 décembre 2032 et 2022 a été ajusté pour tenir compte de ce facteur afin de faciliter la comparaison entre les périodes²⁾.
- iii) 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.
- iv) 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.
- v) Le ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FTLAE.

Conformément au document, publié en janvier 2023, de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS, Propriétés de Choix ajuste le montant ajusté des FTLAE pour réintégrer les montants pris en compte dans la variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui constitue une composante des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, afin d'éliminer les variations qui ne sont pas révélatrices du montant durable de la trésorerie disponible en vue de sa distribution. L'incidence résiduelle des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement sur le montant ajusté des FTLAE est présentée ci-après :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	19 781 \$	25 217 \$	(5 436) \$	(40 198) \$	(3 905) \$	(36 293) \$
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	(11 666)	(20 867)	9 201	39 590	6 357	33 233
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	8 115 \$	4 350 \$	3 765 \$	(608) \$	2 452 \$	(3 060) \$

i) Calculée et présentée dans les états financiers consolidés audités 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	207 667 \$	191 260 \$	16 407 \$	641 972 \$	668 418 \$	(26 446) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(135 683)	(133 858)	(1 825)	(541 529)	(535 407)	(6 122)
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	71 984 \$	57 402 \$	14 582 \$	100 443 \$	133 011 \$	(32 568) \$

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	(579 000) \$	133 316 \$	796 691 \$	744 253 \$	52 438 \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	74 210	73 221	989	296 181	292 884	3 297
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	(371 474)	(505 779)	134 305	1 092 872	1 037 137	55 735
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(135 683)	(133 858)	(1 825)	(541 529)	(535 407)	(6 122)
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	(507 157) \$	(639 637) \$	132 480 \$	551 343 \$	501 730 \$	49 613 \$

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	138 248 \$	134 815 \$	3 433 \$	608 763 \$	592 744 \$	16 019 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(135 683)	(133 858)	(1 825)	(541 529)	(535 407)	(6 122)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	2 565 \$	957 \$	1 608 \$	67 234 \$	57 337 \$	9 897 \$

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⁾ et des charges d'intérêts nettes et autres charges financières établies selon les PCGR pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022.

Pour les trimestres clos les 31 décembre (en milliers de dollars)	2023			2022		
	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	57 974 \$	— \$	57 974 \$	50 873 \$	— \$	50 873 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	16 865	(6 206)	10 659	16 280	(6 956)	9 324
Intérêt sur la facilité de crédit	612	—	612	3 125	—	3 125
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	75 451	(6 206)	69 245	70 278	(6 956)	63 322
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	74 210	—	74 210	73 221	—	73 221
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	149 661	(6 206)	143 455	143 499	(6 956)	136 543
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	13	—	13	22	—	22
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	121	(71)	50	188	(71)	117
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 316	(156)	1 160	1 304	(6)	1 298
Intérêts inscrits à l'actif	(2 305)	1 000	(1 305)	(3 278)	2 545	(733)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	148 806 \$	(5 433) \$	143 373 \$	141 735 \$	(4 488) \$	137 247 \$

- 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)	2023			2022		
	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Consolidation et éliminations ¹⁾	Selon les PCGR
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	220 246 \$	— \$	220 246 \$	192 774 \$	— \$	192 774 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	63 846	(21 948)	41 898	58 136	(19 008)	39 128
Intérêt sur la facilité de crédit	9 638	—	9 638	8 839	—	8 839
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	293 730	(21 948)	271 782	259 749	(19 008)	240 741
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	296 181	—	296 181	292 884	—	292 884
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	589 911	(21 948)	567 963	552 633	(19 008)	533 625
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	63	—	63	148	—	148
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	312	(282)	30	1 217	(284)	933
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	4 915	(276)	4 639	5 263	(179)	5 084
Intérêts inscrits à l'actif	(8 228)	1 680	(6 548)	(6 569)	3 636	(2 933)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	586 973 \$	(20 826) \$	566 147 \$	552 692 \$	(15 835) \$	536 857 \$

15.8 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (perte nette) établi selon les PCGR et du 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		
	2023	2022	Variation (en \$)	2023	2022	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	(579 000) \$	133 316 \$	796 691 \$	744 253 \$	52 438 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	82	(82)	34	5 108	(5 074)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 435	2 665	(1 230)	(938)	1 191	(2 129)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	502 649	858 857	(356 208)	(320 587)	(170 188)	(150 399)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	74 445	(193 370)	267 815	(114 150)	(113 115)	(1 035)
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	(1 164)	(13 877)	12 713	(16 750)	(328 738)	311 988
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(26 570)	20 784	(47 354)	64 006	248 346	(184 340)
Charges d'intérêts ⁹⁾	149 661	143 499	6 162	589 911	552 633	37 278
Amortissement d'autres actifs	321	286	35	1 311	1 201	110
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	(119)	119	1	(117)	118
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements la juste valeur (« BAIIAJV »)	255 343 \$	240 057 \$	15 286 \$	1 000 529 \$	941 574 \$	58 955 \$

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 bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR et des 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 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Exercice clos en 2021
Bénéfice net (perte nette)	(445 684) \$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000) \$	948 077 \$	(11 810) \$	386 986 \$	23 008 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	1 000
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	9	25	82	13	(223)	5 236	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 435	(643)	(998)	(732)	2 665	(476)	(2 064)	1 066	1 580
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	502 649	(352 250)	(375 997)	(94 989)	858 857	(577 848)	(569 933)	118 736	862 815
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	74 445	(26 775)	(86 053)	(75 767)	(193 370)	(141 277)	523 775	(302 243)	(458 817)
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	(1 164)	346	132	(16 064)	(13 877)	(202 968)	(1 456)	(110 437)	(43 478)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(26 570)	44 757	31 176	14 643	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	2 670	2 933	2 939	2 915	2 790	3 071	2 488	240	3 173
Distributions sur les parts échangeables	74 210	74 210	74 210	73 551	73 221	73 221	73 221	73 221	292 884
Frais de location internes	2 399	2 282	2 254	2 254	1 900	2 213	2 323	2 079	8 412
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	—	—	—	1	(119)	(4)	4	2	(679)
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	689 898 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$	0,239 \$	0,242 \$	0,242 \$	0,954 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	73,5 %	75,0 %	73,9 %	76,0 %	76,8 %	77,3 %	76,4 %	76,4 %	77,6 %
Distribution déclarée par part	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,740 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 127 566

- i) Le ratio de distribution des FPAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant des FPAE.
ii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des FPAE et du montant ajusté des FPAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », et à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Exercice clos en 2021
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$	175 136 \$	689 898 \$
Frais de location internes	(2 399)	(2 282)	(2 254)	(2 254)	(1 900)	(2 213)	(2 323)	(2 079)	(8 412)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(446)	839	898	979	(838)	(995)	(210)	(511)	(7 893)
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	(626)	(925)	(777)	(657)	(658)	(475)	(541)	(399)	(2 211)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(46 491)	(31 513)	(5 764)	(1 748)	(35 456)	(30 119)	(2 998)	(2 364)	(60 012)
Frais directs de location	(1 357)	(1 681)	(793)	(1 791)	(2 258)	(3 326)	(1 358)	(1 799)	(6 426)
Améliorations locatives	(4 381)	(8 323)	(3 686)	(6 443)	(5 188)	(4 757)	(3 320)	(6 117)	(16 379)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des dépenses d'investissement liées à l'exploitation provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	(1 845)	(570)	(814)	(598)	(950)	(874)	(832)	(1 118)	(2 059)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$	130 360 \$	163 708 \$	160 749 \$	586 506 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$	0,180 \$	0,226 \$	0,222 \$	0,811 \$
Distributions en trésorerie déclarées	135 683	135 684	135 684	134 478	133 858	133 856	133 857	133 836	535 104
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	106,8 %	99,4 %	79,6 %	81,8 %	105,5 %	102,7 %	81,8 %	83,0 %	91,2 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162	723 593 236	723 466 930	723 127 566

- 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 du ratio 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 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022	Deuxième trimestre de 2022	Premier trimestre de 2022	Exercice clos en 2021
Total des actifs, selon une base proportionnelle	17 889 244 \$	17 800 387 \$	17 624 482 \$	17 483 341 \$	17 349 387 \$	16 941 805 \$	16 676 996 \$	16 910 210 \$	16 664 782 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	84 686 \$	84 449 \$	79 923 \$	79 121 \$	78 148 \$	76 253 \$	70 330 \$	68 639 \$	287 611 \$

États financiers

Mount Pleasant Village
Brampton (Ontario)



Informations significatives sur les méthodes comptables Résultats financiers

Bilans consolidés	125
États consolidés du résultat net et du résultat global	126
États consolidés des variations des capitaux propres	127
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	128
Notes afférentes aux états financiers consolidés	129
Note 1. Nature et description de la Fiducie	129
Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables	129
Note 3. Modification de normes comptables	139
Note 4. Jugements et estimations comptables critiques	140
Note 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions	141
Note 6. Immeubles de placement	145
Note 7. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	148
Note 8. Participation en copropriété dans des biens immobiliers	150
Note 9. Actifs immobiliers financiers	150
Note 10. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	151
Note 11. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	151
Note 12. Placement dans des titres immobiliers	153
Note 13. Immobilisations incorporelles	154
Note 14. Créances et autres actifs	154
Note 15. Dette à long terme	155
Note 16. Facilité de crédit	157
Note 17. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	158
Note 18. Impôt sur le résultat	160
Note 19. Fournisseurs et autres passifs	161
Note 20. Rémunération fondée sur des parts	161
Note 21. Produits locatifs	164
Note 22. Charges d'exploitation liées aux immeubles	165
Note 23. Produits d'intérêts	165
Note 24. Produits de commissions	165
Note 25. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	165
Note 26. Charges générales et administratives	166
Note 27. Gestion des risques financiers	167
Note 28. Instruments financiers	169
Note 29. Gestion du capital	170
Note 30. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie	171
Note 31. Informations sectorielles	172
Note 32. Éventualités, engagements et garanties	173
Note 33. Transactions avec des parties liées	174

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 (les « normes IFRS de comptabilité » ou « PCGR »), 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 engagée 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
14 février 2024

[signé]

Rael Diamond

Président et chef de la direction

[signé]

Mario Barrafato

Chef des finances



Rapport de l'auditeur indépendant

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 ») aux 31 décembre 2023 et 2022, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité »).

Notre audit

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

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2023 et 2022;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes, qui comprennent les informations significatives sur les 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, bureau 2500, Toronto (Ontario) Canada M5J 0B2
Tél. : +1 416 863 1133, Téléc. : +1 416 365 8215, ca_toronto_18_york_fax@pwc.com

« 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 notre audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre 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 à revenu</p> <p><i>Se reporter à la note 2, « Principales méthodes comptables », à la note 4, « Jugements et estimations comptables critiques » et à la note 6, « 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 2023, ces actifs étaient évalués à 14,6 milliards de dollars. La juste valeur de ces actifs est déterminée par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie et revue par la direction. 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 sont 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 pour les actifs en question.</p> <p>Nous avons considéré cette question comme une question clé de l'audit en raison i) des efforts importants que nous avons dû déployer pour évaluer la juste valeur des immeubles à revenu; ii) des jugements critiques portés par la direction aux fins de la détermination de la juste valeur</p>	<p>Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Établir une évaluation ponctuelle de la juste valeur de chaque immeuble à revenu en s'appuyant sur des données de marché externe et comparer chaque évaluation ponctuelle indépendante à l'estimation de la direction pour chaque immeuble afin d'évaluer le caractère raisonnable des estimations faites par la direction.• Pour les estimations individuelles se situant à l'extérieur de la fourchette prévue dans l'évaluation ponctuelle, tester la façon dont la direction a estimé la juste valeur de l'immeuble à revenu, notamment :<ul style="list-style-type: none">– évaluer le caractère approprié des méthodes d'évaluation utilisées;– 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 approprié des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux.

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. De plus, 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 la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

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, incluses dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune 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 normes IFRS de comptabilité, 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 du processus. 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 d'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 du groupe, 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.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)
Le 14 février 2024

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Actifs			
Immeubles de placement	6	14 923 000 \$	14 444 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	883 712	995 822
Actifs immobiliers financiers	9	195 457	109 509
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	8 681	18 785
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	656 001	680 475
Placement dans des titres immobiliers	12	238 308	302 314
Immobilisations incorporelles	13	13 964	21 369
Créances et autres actifs	14	137 180	132 117
Actifs détenus en vue de la vente	5 et 6	—	50 400
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 c)	252 424	64 736
Total des actifs		17 308 727 \$	16 819 527 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	15	6 695 923 \$	6 294 101 \$
Facilité de crédit	16	—	257 617
Parts échangeables	17	5 521 222	5 841 809
Fournisseurs et autres passifs	19	723 080	601 847
Total des passifs		12 940 225	12 995 374
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	17	4 368 502	3 824 153
Total des capitaux propres		4 368 502	3 824 153
Total des passifs et des capitaux propres		17 308 727 \$	16 819 527 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 32)

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

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 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs nets			
Produits locatifs	21	1 309 170 \$	1 264 594 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	22	(369 060)	(363 953)
		940 110	900 641
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle			
Ventes brutes	10	25 634	—
Coûts des ventes	10	(21 008)	—
		4 626	—
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	23	41 414	27 360
Revenu de placement	12	26 928	15 495
Produits de commissions	24	4 287	3 793
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	25	(566 147)	(536 857)
Charges générales et administratives	26	(64 230)	(47 821)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	39 069	353 867
Amortissement des immobilisations incorporelles	13	(1 000)	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes	5	(34)	(5 108)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	938	(1 191)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	17	320 587	170 188
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	114 150	113 115
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	12	(64 006)	(248 346)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		796 692	744 136
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	18	(1)	117
Bénéfice net		796 691 \$	744 253 \$
Bénéfice net			
		796 691 \$	744 253 \$
Autres éléments du résultat global			
Profit (perte) latent sur les instruments de couverture désignés	28	(6 374)	11 568
Autres éléments du résultat global		(6 374)	11 568
Résultat global		790 317 \$	755 821 \$

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

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
Capitaux propres au 31 décembre 2022		3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$
Bénéfice net		—	796 691	—	—	796 691
Autres éléments du résultat global		—	—	(6 374)	—	(6 374)
Distributions		—	—	—	(245 348)	(245 348)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	1 362	—	—	—	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	17	1 497	—	—	—	1 497
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	(3 479)	—	—	—	(3 479)
Capitaux propres au 31 décembre 2023		3 660 985 \$	2 375 686 \$	6 551 \$	(1 674 720) \$	4 368 502 \$

		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
Capitaux propres au 31 décembre 2021		3 660 941 \$	834 742 \$	1 357 \$	(1 186 849) \$	3 310 191 \$
Bénéfice net		—	744 253	—	—	744 253
Autres éléments du résultat global		—	—	11 568	—	11 568
Distributions		—	—	—	(242 523)	(242 523)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	2 776	—	—	—	2 776
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	17	1 337	—	—	—	1 337
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	(3 449)	—	—	—	(3 449)
Capitaux propres au 31 décembre 2022		3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$

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

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		796 691 \$	744 253 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	25	566 147	536 857
Intérêts payés		(262 521)	(243 809)
Produits d'intérêts	23	(41 414)	(27 360)
Intérêts reçus		31 675	17 809
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	(39 069)	(353 867)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7 et 30 d)	33 913	68 076
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	(9 758)	(8 285)
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	30 d)	(28 455)	(28 123)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement	30 d)	(2 952)	(4 689)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	30 a)	(362 087)	(28 539)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	30 b)	(40 198)	(3 905)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		641 972	668 418
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	5	(143 843)	(162 978)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	5 et 9	(86 452)	(15 054)
Entrées au titre des immeubles de placement	6	(228 962)	(151 624)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	9	(470)	(4 552)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	(31 816)	(126 911)
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	(359 765)	(340 702)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	293 106	35 857
Produit des sorties	5	196 857	109 281
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(361 345)	(656 683)
Activités de financement			
Produit net de l'émission de débetures	15	894 983	497 179
Remboursement de débetures	15	(575 000)	(300 000)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	15	76 169	(148 759)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	15	18 979	26 308
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit	16	(260 000)	260 000
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	16	(677)	(677)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options	20	1 156	2 610
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	17	(3 479)	(3 449)
Distributions versées sur les parts échangeables		—	(122 035)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(245 070)	(242 480)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement		(92 939)	(31 303)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		187 688	(19 568)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		64 736	84 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	30 c)	252 424 \$	64 736 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 30)
 Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés audités.

Note 1. Nature et description de la Fiducie

La Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en société qui a été créée sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie, modifiée et mise à jour en date du 30 avril 2021 et pouvant être modifiée de temps à autre (la « déclaration de fiducie »). Propriétés de Choix, fiducie de placement immobilier diversifiée 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 limitée (« GWL »). Au 31 décembre 2023, 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. Informations significatives sur les 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 « Normes IFRS de comptabilité » ou les « PCGR »), 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 14 février 2024.

b. Base d'établissement

Les états financiers consolidés sont établis au coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 6), les actifs immobiliers financiers (note 9), les placements dans des titres immobiliers (note 12), 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 17), les passifs au titre d'accords de rémunération fondée sur des parts (note 20) et certains instruments financiers (note 28) 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 6. 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 d'amélioration d'immeubles à revenu existants qui permettent d'accroître la capacité de générer des produits des immeubles et sont considérées comme des dépenses d'investissement permettant d'accroître les 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 des 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*, 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 incessibles, 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 incessibles 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. 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*.

k. 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 qu'une possible dépréciation s'est produite. 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.

Les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir sont soumis à un test de dépréciation selon un modèle basé sur les pertes de crédit attendues. La Fiducie applique l'approche générale pour les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir mesurés au coût amorti. 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.

l. 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.

m. Contrats de location

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*. 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.

Produits tirés des 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 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 incessibles

Les parts temporairement incessibles 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 incessibles réglées sous forme de parts

Les parts temporairement incessibles 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 nette 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. Modification de normes comptables

Modifications d'IAS 1 *Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables*

En février 2021, l'IASB a publié *Informations à fournir sur les méthodes comptables*, modifications de la Norme IAS 1 *Présentation des états financiers*, qui exigent des sociétés qu'elles fournissent des informations sur leurs méthodes comptables significatives plutôt que sur leurs principales méthodes comptables. Les modifications définissent ce qu'est une méthode comptable significative (c'est-à-dire des informations qui, lorsqu'elles sont considérées conjointement avec d'autres informations contenues dans les états financiers d'une société, peuvent raisonnablement influencer les décisions que les principaux utilisateurs des états financiers à usage général prennent en se fondant sur ces états financiers) et expliquent comment identifier les cas où l'information sur la méthode comptable est significative. Les modifications précisent qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer une méthode comptable non significative. Si elle est présentée, la méthode comptable non significative ne doit pas masquer les informations sur les méthodes comptables significatives. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. La mise en œuvre de ces modifications a entraîné le retrait de certaines méthodes comptables non significatives de la note 2.

Note 4. 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 méthodes comptables significatives 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 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 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie				
						Immeuble de placement	Dette reprise auprès du vendeur	Passifs repris	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Trésorerie
Immeubles de placement										
Vernon (Colombie-Britannique)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 330 \$	12 697 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	12 697 \$
Calgary (Alberta)	7 décembre	Immeubles industriels	100 %	50 340	50 389	—	—	—	—	50 389
Montréal (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	17 734	20 241	—	—	1 728	—	18 513
Blainville (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 485	11 903	—	—	—	—	11 903
Acquisitions auprès de parties liées (note 33)				91 889	95 230	—	—	1 728	—	93 502
Toronto (Ontario)	24 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	21 872	23 049	—	—	—	—	23 049
Whitby (Ontario)	24 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	17 500	17 876	—	—	—	—	17 876
Calgary (Alberta) ⁹⁾	30 mars	Immeubles résidentiels et à usage mixte	50 %	19 850	19 850	5 300	13 346	—	1 204	—
Toronto (Ontario)	4 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 728	1 915	—	—	—	—	1 915
Hamilton (Ontario)	14 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	7 300	7 501	—	—	—	—	7 501
Acquisitions auprès de tiers				68 250	70 191	5 300	13 346	—	1 204	50 341
Total des acquisitions d'immeubles de placement				160 139	165 421	5 300	13 346	1 728	1 204	143 843
Actifs immobiliers financiers										
Calgary (Alberta)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	42 400	42 476	—	—	—	—	42 476
Calgary (Alberta)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	43 900	43 976	—	—	—	—	43 976
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers (note 33)				86 300	86 452	—	—	—	—	86 452
Total des acquisitions				246 439 \$	251 873 \$	5 300 \$	13 346 \$	1 728 \$	1 204 \$	230 295 \$

- i) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place (se reporter au tableau des cessions ci-dessous) en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Dettes reprises par l'acheteur	Contrepartie				
						Immeubles de placement	Décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location	Trésorerie
Immeubles de placement										
Courtenay (Colombie-Britannique)	8 mars	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	4 613 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	4 613 \$
Calgary (Alberta) ⁱ⁾	30 mars	Immeubles résidentiels et à usage mixte	50 %	48 402	34 617	5 300	(2 655)	11 140	—	—
Scarborough (Ontario)	12 mai	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	3 557	—	—	—	—	—	3 557
Brampton (Ontario) ⁱⁱ⁾	14 juin	Immeubles résidentiels et à usage mixte	100 %	74 200	—	—	—	51 000	(8 300)	31 500
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	14 décembre	Immeubles industriels	100 %	7 230	—	—	—	—	—	7 230
Kamloops (Colombie-Britannique) ^{iii), iv)}	28 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	49 261	20 067	—	(611)	—	—	29 805
Total des sorties d'immeubles de placement				187 263	54 684	5 300	(3 266)	62 140	(8 300)	76 705
Actifs détenus en vue de la vente										
Kingston (Ontario)	21 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	23 000 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	23 000 \$
Cornwall (Ontario)	21 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	10 000	—	—	—	—	—	10 000
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	19 juin	Immeubles résidentiels et à usage mixte	50 %	13 360	7 678	—	(1 935)	5 495	—	2 122
Windsor (Ontario)	7 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 900	—	—	—	—	—	1 900
Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{v)}	5 octobre	Immeubles industriels	100 %	11 580	—	—	—	—	—	11 580
Moncton (Nouveau-Brunswick)	12 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	61 174	—	—	—	9 624	—	51 550
Calgary (Alberta)	31 octobre	Immeubles résidentiels et à usage mixte	100 %	20 000	—	—	—	—	—	20 000
Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente				141 014	7 678	—	(1 935)	15 119	—	120 152
Total des sorties				328 277 \$	62 362 \$	5 300 \$	(5 201) \$	77 259 \$	(8 300) \$	196 857 \$

i) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre (se reporter au tableau des acquisitions ci-dessus) et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur (note 11).

ii) L'actif de centre de données était loué à Loblaw. Dans le cadre de la cession, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.

iii) Comprend deux actifs de commerce de détail à Kamloops, en Colombie-Britannique.

iv) Un montant net des escomptes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé, de 128 \$ est compris dans la dette reprise par l'acheteur.

v) Comprend deux actifs industriels à Dartmouth, en Nouvelle-Écosse.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)							Contrepartie	
Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Passifs repris	Trésorerie	
Immeubles de placement								
Ottawa (Ontario)	1 ^{er} mars	Immeubles industriels en voie d'aménagement	100 %	25 663 \$	27 218 \$	— \$	27 218 \$	
Acquisitions auprès de parties liées (note 33)				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 33)				17 210	17 571	2 517	15 054	
Total des acquisitions				174 208 \$	181 268 \$	3 236 \$	178 032 \$	

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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	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 %	9 700 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	9 700 \$
Edmonton (Alberta)	25 février	Immeubles industriels	100 %	19 750	—	—	—	—	—	—	19 750
Campbell River (Colombie-Britannique)	28 février	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 et résidentiels	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 et résidentiels en voie d'aménagement	50 %	3 643	—	—	—	—	—	—	3 643
Montréal (Québec)	13 septembre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	100 %	27 000	—	—	—	—	—	—	27 000
Québec (Québec)	5 octobre	Immeubles de commerce de détail (parcelle)	50 %	4 325	—	—	—	—	—	—	4 325
Beaverton (Ontario)	21 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 000	—	—	—	—	—	—	1 000
Halifax (Nouvelle-Écosse)	28 décembre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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 12), et un billet à ordre (note 11). La Fiducie a engagé des coûts de transaction de 5 108 \$ liés à la cession à Allied.

Note 6. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de la période		14 119 000 \$	325 000 \$	14 444 000 \$	14 930 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts d'acquisition de 5 282 \$ (6 699 \$ en 2022)	5	165 421	—	165 421	163 697
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	122 264	122 264	71 896
Améliorations des bâtiments		20 141	—	20 141	1 773
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	25	—	5 402	5 402	2 575
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		85 516	—	85 516	70 937
Frais directs de location		5 622	—	5 622	8 741
Allocations pour améliorations locatives		22 833	—	22 833	19 382
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(2 270)	—	(2 270)	2 554
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(92 754)	—	(92 754)	(50 400)
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	153 842	38 968	192 810	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		232 200	(232 200)	—	—
Reclassement de créances locatives	14	24 988	—	24 988	—
Sorties	5	(187 263)	—	(187 263)	(890 270)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾		87 724	28 566	116 290	113 115
Solde à la clôture de la période		14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$	14 444 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 14 377 \$ versés à Loblaw (2 687 \$ au 31 décembre 2022) (note 33).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,05 % (3,74 % au 31 décembre 2022).

iii) L'ajustement latent de la juste valeur des immeubles de placement était de 91 742 \$ (88 836 \$ au 31 décembre 2022).

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 33), 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 audités.

Au 31 décembre 2023, aucun immeuble de placement n'était classé comme actif détenu en vue de la vente. Au 31 décembre 2022, la Fiducie avait 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. La Fiducie a cédé les quatre immeubles au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice considéré, la Fiducie avait classé deux immeubles industriels, un immeuble de commerce de détail et un immeuble de bureaux d'une juste valeur globale de 92 754 \$ dans les actifs détenus en vue de la vente. Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a réalisé la cession des quatre immeubles pour un produit global de 92 754 \$.

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 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 généralement 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 2023		Au 31 décembre 2022	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	5,50 % - 10,50 %	7,10 %	5,00 % - 10,50 %	7,03 %
Taux de capitalisation final	4,75 % - 9,95 %	6,31 %	4,25 % - 9,95 %	6,22 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,50 % - 10,50 %	7,36 %	5,25 % - 10,50 %	7,41 %
Taux de capitalisation final	4,75 % - 9,95 %	6,58 %	4,75 % - 9,95 %	6,58 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	5,75 % - 8,75 %	6,41 %	5,00 % - 8,50 %	5,97 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 8,00 %	5,59 %	4,25 % - 7,75 %	5,22 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels				
Taux d'actualisation	5,50 % - 7,50 %	6,79 %	5,00 % - 9,00 %	6,56 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 6,75 %	6,10 %	4,50 % - 8,00 %	5,90 %

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.

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
(en millions de dollars, sauf indication contraire)				
	79	3 057 000 \$	75	3 821 000 \$

Sensibilité de la juste valeur

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

(en milliers de dollars)		Taux de capitalisation finaux				Taux d'actualisation			
Sensibilité aux taux	Taux de capitalisation finaux moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Taux d'actualisation moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur			
(0,75) %	5,56 %	15 763 000 \$	1 128 000 \$	6,35 %	15 465 000 \$	830 000 \$			
(0,50) %	5,81 %	15 355 000	720 000	6,60 %	15 181 000	546 000			
(0,25) %	6,06 %	14 980 000	345 000	6,85 %	14 905 000	270 000			
— %	6,31 %	14 635 000	—	7,10 %	14 635 000	—			
0,25 %	6,56 %	14 316 000	(319 000)	7,35 %	14 371 000	(264 000)			
0,50 %	6,81 %	14 021 000	(614 000)	7,60 %	14 114 000	(521 000)			
0,75 %	7,06 %	13 747 000	(888 000)	7,85 %	13 862 000	(773 000)			

Note 7. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

Propriétés de Choix comptabilise ses participations dans des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence. Ces participations détiennent principalement des 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 2023		Au 31 décembre 2022	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	15	25 % - 75 %	15	25 % - 75 %
Immeubles industriels	—	—	1	50 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels	3	50 %	3	50 %
Terrains destinés à l'aménagement	3	50 % - 85 %	3	50 % - 85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	21		22	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		883 712 \$		995 822 \$

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)	Au 31 décembre 2023						Actifs nets selon une participation de 100 %
	Participation	Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants		
Tullamore Industrial LP	85 %	1 273 \$	622 353 \$	(129 952) \$	(17 145) \$	476 529 \$	
Woodbine One LP	75 %	1 307	218 668	(92 914)	—	127 061	
Autres coentreprises	25 % - 75 %	78 684	1 616 508	(177 039)	(766 779)	751 374	
Actifs nets selon une participation de 100 %		81 264 \$	2 457 529 \$	(399 905) \$	(783 924) \$	1 354 964 \$	
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		31 539 \$	1 541 134 \$	(265 477) \$	(423 484) \$	883 712 \$	

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

(en milliers de dollars)	Participation	Produits locatifs	Charges d'exploitatio n liées aux immeubles	Produits d'intérêts	Charges d'intérêts	Ajustement de la juste valeur	Bénéfice net et résultat global selon une participation de 100 %
Tullamore Industrial LP	85 %	— \$	— \$	— \$	— \$	(10 880) \$	(10 880) \$
Woodbine One LP	75 %	1 018	(281)	—	(229)	8 756	9 264
Autres coentreprises	25 % - 75 %	120 068	(43 270)	3 578	(37 310)	24 960	68 026
Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %		121 086 \$	(43 551) \$	3 578 \$	(37 539) \$	22 836 \$	66 410 \$
Quote-part du bénéfice net et du résultat global des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		66 012 \$	(24 274) \$	2 306 \$	(19 827) \$	14 852 \$	39 069 \$

Au 31 décembre 2022

(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 %	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 \$

Exercice clos le 31 décembre 2022

(en milliers de dollars)	Participation	Produits locatifs	Charges d'exploitatio n 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 %	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 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice		995 822 \$	564 378 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		31 816	126 911
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(33 913)	(68 076)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		(2 097)	58 835
Transferts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence aux placements consolidés	6	(154 956)	—
Acquisition de la participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au moment du règlement du prêt hypothécaire	11	5 385	40 860
Désactualisation de la contrepartie éventuelle à payer		489	(22 118)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		39 069	353 867
Total des activités sans effet sur la trésorerie		(110 013)	372 609
Solde à la clôture de l'exercice		883 712 \$	995 822 \$

Le 16 mars 2023, la Fiducie a acquis la participation de son partenaire dans Horizon Business Park LP et a obtenu le contrôle de la société en commandite. L'actif net à la date d'acquisition s'élevait à 154 956 \$ et comprenait des immeubles de placement d'une valeur comptable de 192 810 \$, une dette d'une valeur comptable de 31 866 \$ et un fonds de roulement de (5 988) \$, selon une participation de 100 % pour chacun. Lorsqu'elle a obtenu le contrôle de la société en commandite, la Fiducie a décomptabilisé la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence d'une valeur comptable de 154 956 \$ et a consolidé la société en commandite.

Note 8. 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 audités.

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation
Immeubles de commerce de détail	35	50 % - 75 %	37	50 % - 75 %
Immeubles industriels	2	50 % - 67 %	2	50 % - 67 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels	6	50 %	9	50 %
Nombre total de biens immobiliers détenus en copropriété	43		48	

Note 9. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice		109 509 \$	86 603 \$
Acquisitions		86 452	17 571
Entrées		(2 401)	4 552
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	23	1 897	783
Solde à la clôture de l'exercice		195 457 \$	109 509 \$

Au 31 décembre 2023, 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 6,85 % et à 6,27 % (6,64 % et 6,00 %, respectivement, au 31 décembre 2022).

Note 10. 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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice		18 785 \$	10 142 \$
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement		9 758	8 285
Intérêts inscrits à l'actif	25	1 146	358
Coût des ventes		(21 008)	—
Solde à la clôture de l'exercice		8 681 \$	18 785 \$

Le tableau suivant présente l'information sur les produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Ventes brutes		25 634 \$	— \$
Coûts des ventes		(21 008)	—
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		4 626 \$	— \$

Note 11. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		199 197 \$	346 499 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)		160 953	163 127
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	33	295 851	170 849
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		656 001 \$	680 475 \$

Classés comme :

Devant être recouverts dans plus de douze mois	84 277 \$	201 996 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois	571 724	478 479
	656 001 \$	680 475 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 500 700 \$ (512 800 \$ au 31 décembre 2022) (note 28).

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 atténuent 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 2023		31 décembre 2022	
	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)
Prêts hypothécaires	8,14 %	0,8	4,80 %	1,0
Total	8,14 %	0,8	4,80 %	1,0

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et ont été remboursés en janvier 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2022 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2023 (note 33).

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)	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital						
Prêts hypothécaires	273 482 \$	42 717 \$	23 916 \$	— \$	17 645 \$	357 760 \$
Billets à recevoir de GWL	295 851	—	—	—	—	295 851
Total des remboursements de capital	569 333	42 717	23 916	—	17 645	653 611
Intérêts courus	2 390	—	—	—	—	2 390
Total des remboursements	571 723 \$	42 717 \$	23 916 \$	— \$	17 645 \$	656 001 \$

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	Prêts hypothécaires	Billets à recevoir de GWL	31 décembre 2023 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	31 décembre 2022 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
Solde à l'ouverture de l'exercice		509 626 \$	170 849 \$	680 475 \$	354 901 \$
Avances ⁱ⁾		63 914	295 851	359 765	340 702
Remboursements		(293 106)	—	(293 106)	(35 857)
Intérêts reçus		(18 091)	—	(18 091)	(10 352)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		(247 283)	295 851	48 568	294 493
Acquisition de la participation dans une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence au moment du règlement de l'emprunt hypothécaire	7	(5 385)	—	(5 385)	(40 860)
Avance consentie au moment de la cession de biens	5	77 259	—	77 259	221 155
Règlement au titre des distributions à payer		—	(170 849)	(170 849)	(168 334)
Intérêts courus	23	25 933	—	25 933	19 120
Total des activités sans effet sur la trésorerie		97 807	(170 849)	(73 042)	31 081
Solde à la clôture de l'exercice		360 150 \$	295 851 \$	656 001 \$	680 475 \$

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 30 mars 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire au vendeur dans le cadre d'un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire (note 5). Au moment de l'émission, le prêt hypothécaire avait une valeur nominale de 13 529 \$ et une juste valeur de 11 140 \$. Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 3 % pour les trois premières années, puis de 5 % jusqu'à l'échéance en 2028. Il est garanti par l'immeuble de bureaux cédé.

Le 14 juin 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire consenti par le vendeur d'une valeur nominale et d'une juste valeur de 51 000 \$ (note 5). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,3 % et est garanti par les immeubles cédés.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le 19 juin 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire consenti par le vendeur d'une valeur nominale de 5 700 \$ et d'une juste valeur de 5 495 \$ (note 5). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 6,0 % et est garanti par les immeubles cédés.

Le 12 octobre 2023, la Fiducie a accordé un prêt hypothécaire consenti par le vendeur d'une valeur nominale de 10 000 \$ et d'une juste valeur de 9 624 \$ (note 5). Le prêt hypothécaire porte intérêt au taux de 6,5 % et est garanti par les immeubles cédés.

Le 13 décembre 2023, la Fiducie a consenti une avance de 17 130 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux de 10,7 % et est garanti par un immeuble en voie d'aménagement situé à Brampton, en Ontario.

Le 29 décembre 2023, Allied a remboursé un billet à ordre d'une valeur nominale de 200 000 \$ à la Fiducie (note 12). Le billet à ordre avait été inclus dans les prêts hypothécaires puisqu'il était garanti par un portefeuille de six actifs de bureaux cédé à Allied en mars 2022.

La Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 365 150 \$ (506 905 \$ au 31 décembre 2022) à des emprunteurs indépendants. Ces prêts ont été accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers. Advenant une correction importante sur le marché immobilier, la juste valeur de marché d'un bien sous-jacent pourrait être insuffisante pour soutenir les placements. La Fiducie atténue ce risque en obtenant des garanties et des affectations hypothécaires enregistrées, qui font souvent l'objet d'une garantie réciproque grevant différents immeubles commerciaux qui en sont à divers stades d'aménagement.

Note 12. Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied. 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 \$. Au 31 décembre 2023, la Fiducie détient une participation véritable d'environ 8,4 % 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. Au 31 décembre 2023, 2 952 286 parts de catégorie B étaient assujetties à la convention de blocage.

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 2023, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 26 928 \$ (15 495 \$ au 31 décembre 2022) relativement à son placement dans Allied, dont 5 668 \$ constituent une distribution spéciale annoncée par Allied le 15 décembre 2023. 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 la période close le 31 décembre 2023 s'est établi à 20,18 \$ (25,60 \$ au 31 décembre 2022). 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 \$ (11 809 \$ au 31 décembre 2022). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé une perte de 64 006 \$ (248 346 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2022) relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts de celles-ci négociées en bourse. Au 31 décembre 2023, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 238 308 \$ (11 809 145 parts de catégorie B d'une valeur de 302 314 \$ au 31 décembre 2022).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	302 314 \$	— \$
Parts acquises	—	550 660
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(64 006)	(248 346)
Solde à la clôture de l'exercice	238 308 \$	302 314 \$

Note 13. 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a réalisé des transactions d'immeubles (note 5). Avant les transactions, la Fiducie générait des flux de trésorerie provenant des frais de gestion de ces immeubles. La Fiducie avait comptabilisé des immobilisations incorporelles en fonction de ces flux de trésorerie futurs prévus. Par conséquent, la direction a décomptabilisé 5 201 \$ (5 631 \$ au 31 décembre 2022) afin de refléter la valeur réduite de l'immobilisation incorporelle résultant de la transaction.

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable s'établissait à 13 964 \$ (21 369 \$ au 31 décembre 2022), déduction faite de l'amortissement cumulé de 4 000 \$ (3 000 \$ au 31 décembre 2022). La durée d'utilité économique résiduelle de ces actifs était de 14 ans.

Note 14. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 13 954 \$ (14 681 \$ en 2022)		1 760 \$	11 137 \$
Produit des recouvrements à recevoir		22 198	21 610
Créance locative		—	23 426
Autres débiteurs		49 671	13 792
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	33	4 440	8 501
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	33	3 138	680
Trésorerie soumise à des restrictions		4 419	3 052
Impôts fonciers payés d'avance		8 045	6 378
Frais d'assurance payés d'avance		412	1 030
Autres actifs		21 097	16 456
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 2 465 \$ (1 849 \$ en 2022)		1 413	2 029
Actif d'impôt différé	18	2 792	2 792
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		9 923	8 325
Dérivés désignés à des fins de couverture	28	7 872	12 909
Créances et autres actifs		137 180 \$	132 117 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		23 519 \$	52 088 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		113 661	80 029
		137 180 \$	132 117 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 1 080 \$ de la part de Loblaw et de 129 \$ de la part de Wittington (néant et 122 \$ au 31 décembre 2022, respectivement) (note 33).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 2 626 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 512 \$ à recevoir de GWL (respectivement 57 \$ et 623 \$ au 31 décembre 2022) (note 33).

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 15. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Débitures non garanties de premier rang	5 632 522 \$	5 308 928 \$
Emprunts hypothécaires	973 342	945 959
Emprunts à la construction	90 059	39 214
Dette à long terme	6 695 923 \$	6 294 101 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	5 731 427 \$	5 638 368 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	964 496	655 733
	6 695 923 \$	6 294 101 \$

Débitures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Série	Date d'émission / de reprise	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
B	5 juillet 2013	5 juillet 2023	4,90 %	— \$	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
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	500 000
S	1 ^{er} mars 2023	1 ^{er} mars 2033	5,40 %	550 000	—
T	1 ^{er} août 2023	28 février 2034	5,70 %	350 000	—
D-C	4 mai 2018	18 janvier 2023	3,30 %	—	125 000
Total du solde de capital				5 650 000	5 325 000
Montant des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 17 536 \$ (17 513 \$ en 2022)				—	(23)
Frais de placement des titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 21 889 \$ (18 301 \$ en 2022)				(17 478)	(16 049)
Débitures non garanties de premier rang				5 632 522 \$	5 308 928 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2023, les débetures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,07 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,5 ans (respectivement 3,79 % et 5,2 ans au 31 décembre 2022). Les débetures non garanties de premier rang des séries B à T 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.

Le 18 janvier 2023, la Fiducie a payé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 125 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série D-C en circulation portant intérêt à un taux de 3,30 %.

Le 1^{er} mars 2023, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série S portant intérêt à un taux de 5,40 % par année d'un montant en capital de 550 millions de dollars et venant à échéance le 1^{er} mars 2033.

Le 5 juillet 2023, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 200 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série B en circulation portant intérêt à un taux de 4,90 %.

Le 1^{er} août 2023, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série T portant intérêt à un taux de 5,70 % par année d'un montant en capital global de 350 millions de dollars et venant à échéance le 28 février 2034.

Après la clôture de l'exercice, le 8 février 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débetures non garanties de premier rang de série D portant intérêt à un taux de 4,29 % en circulation d'un montant en capital total de 200 millions de dollars.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Montant du capital des emprunts hypothécaires	976 661 \$	948 919 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 6 108 \$ (5 973 \$ en 2022)	(1 170)	(1 305)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 714 \$ (491 \$ en 2022)	(2 149)	(1 655)
Emprunts hypothécaires	973 342 \$	945 959 \$

Au 31 décembre 2023, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,03 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,1 ans (respectivement 3,92 % et 5,0 ans au 31 décembre 2022).

Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2023, un montant de 90 059 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (39 214 \$ au 31 décembre 2022). Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 4,61 % et à 3,5 ans (respectivement 3,54 % et 5,5 ans au 31 décembre 2022). Du solde à payer sur les emprunts à la construction, un montant de 49 603 \$ était financé à un taux variable tandis qu'un montant de 40 456 \$ était plutôt financé à un taux fixe.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, résidentiels et à usage mixte, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables 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 2024 et 2031, s'élève à 447 987 \$, dont une tranche de 328 261 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2023 (respectivement 436 741 \$ et 345 951 \$ au 31 décembre 2022).

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)	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débetures non garanties de premier rang	750 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	2 750 000 \$	5 650 000 \$
Emprunts hypothécaires	166 696	121 600	67 755	88 523	48 438	483 649	976 661
Emprunts à la construction	49 603	—	—	—	—	40 456	90 059
Total	966 299 \$	671 600 \$	417 755 \$	588 523 \$	798 438 \$	3 274 105 \$	6 716 720 \$

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 2023	31 décembre 2022
	Débetures 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	5 308 928 \$	945 959 \$	39 214 \$	6 294 101 \$	6 230 010 \$
Émissions et avances	900 000	167 705	38 452	1 106 157	531 093
Remboursements	(575 000)	(90 819)	(19 473)	(685 292)	(453 371)
Frais de placement de titres d'emprunt	(5 017)	(717)	—	(5 734)	(2 994)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	319 983	76 169	18 979	415 131	74 728
Pris en charge par l'acquéreur	—	(62 490)	—	(62 490)	(14 805)
Pris en charge par le vendeur	—	13 346	—	13 346	—
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	31 866	31 866	—
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	23	135	—	158	933
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	3 588	223	—	3 811	3 235
Total des activités sans effet sur la trésorerie	3 611	(48 786)	31 866	(13 309)	(10 637)
Solde à la clôture de l'exercice	5 632 522 \$	973 342 \$	90 059 \$	6 695 923 \$	6 294 101 \$

Note 16. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
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 11 435 \$ (10 607 \$ en 2022)	—	(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 \$

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ consentie par un consortium de prêteurs. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 1^{er} septembre 2027 au 1^{er} septembre 2028.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

En vertu de la facilité de crédit, la Fiducie peut prélever des montants portant intérêt à taux variable, en dollars canadiens ou en dollars américains. Les emprunts libellés en dollars canadiens portent intérêt au taux préférentiel des banques canadiennes majoré de 0,20 % ou au taux des acceptations bancaires canadiennes majoré de 1,20 %, et les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,20 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS et par S&P, de notes de crédit de « BBB (élevé) » pour Propriétés de Choix. Parallèlement aux prélèvements libellés en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts en dollars américains contre des emprunts en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 décembre 2023, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2022) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (260 000 \$ au 31 décembre 2022). Le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt au 31 décembre 2023, soit 2 232 \$, a été pris en compte dans les autres actifs (note 14).

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 décembre 2023, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Solde à l'ouverture de l'exercice	257 617 \$	— \$
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	(260 000)	260 000
Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	(677)	(677)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	(260 677)	259 323
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	828	1 849
Reclassement dans (depuis) les autres actifs	2 232	(3 555)
Total des activités sans effet sur la trésorerie	3 060	(1 706)
Solde à la clôture de l'exercice	— \$	257 617 \$

Note 17. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Parts de fiducie (nombre autorisé – illimité)

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

Parts échangeables (nombre autorisé – illimité)

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

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

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

Parts en circulation

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Note	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
		Parts	Montant	Parts	Montant
Parts à l'ouverture de l'exercice		327 771 149	3 661 605 \$	327 588 847	3 660 941 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	20	329 716	1 362	404 449	2 776
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		—	1 497	—	1 337
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	20	(240 893)	(3 479)	(222 147)	(3 449)
Parts à la clôture de l'exercice		327 859 972	3 660 985 \$	327 771 149	3 661 605 \$
Parts échangeables à l'ouverture de l'exercice		395 786 525	5 841 809 \$	395 786 525	6 011 997 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables		—	(320 587)	—	(170 188)
Parts échangeables à la clôture de l'exercice		395 786 525	5 521 222 \$	395 786 525	5 841 809 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de l'exercice		723 646 497		723 557 674	

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 2023, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 563 002 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2023 au 20 novembre 2024 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

Des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et d'attributions aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas (note 20).

Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

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 18). 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 2023, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,749 \$ par part, soit un montant total de 541 529 \$ (0,74 \$, soit 535 407 \$ au 31 décembre 2022, respectivement), y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts. Les distributions déclarées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois sont versées vers le 15^e jour du mois suivant.

Le 15 février 2023, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent 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 % par mois). Cette hausse est entrée en vigueur pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2023.

À sa plus récente réunion, le 14 février 2024, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,76 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,75 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 % par mois). Cette hausse entrera en vigueur pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Les porteurs de parts échangeables peuvent choisir de reporter la réception de la totalité ou d'une partie des distributions déclarées par la société en commandite jusqu'à la première date suivant la clôture de l'exercice. Si le porteur choisit de reporter la réception des distributions, la société en commandite lui prêtera un montant égal aux distributions différées sans intérêt, et le prêt sera remboursable et exigible dans sa totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel il a été consenti.

Plan de réinvestissement des distributions (« PRD »)

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

Prospectus préalable de base

Le 16 juin 2023, Propriétés de Choix a déposé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

Note 18. Impôt sur le résultat

La Fiducie est imposée à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de 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 2023	31 décembre 2022
Recouvrement (charge) d'impôt exigible	(1) \$	(2) \$
Recouvrement d'impôt différé	—	119
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	(1) \$	117 \$

Un actif d'impôt différé de 2 792 \$ (note 14) 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 (2 792 \$ au 31 décembre 2022).

Note 19. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Dettes fournisseurs		43 514 \$	36 577 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		97 542	120 367
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		39 318	38 896
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		60 077	60 740
Charges d'intérêts à payer		60 905	51 074
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	33	323 036	196 785
Contrepartie éventuelle		17 214	16 724
Rémunération fondée sur des parts	20	15 482	16 033
Distributions à payer ^{iv)}		20 665	20 387
Obligations locatives		1 453	1 960
Dépôts de locataires		17 508	20 263
Produits différés		25 029	22 041
Dérivés désignés à des fins de couverture	28	1 337	—
Fournisseurs et autres passifs		723 080 \$	601 847 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		24 628 \$	23 377 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		698 452	578 470
		723 080 \$	601 847 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 7 428 \$ (13 963 \$ au 31 décembre 2022) (note 33).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 26 726 \$ (16 106 \$ au 31 décembre 2022) (note 33).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 320 587 \$ à payer à GWL (195 256 \$ au 31 décembre 2022), un montant de 1 050 \$ 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 (1 233 \$ au 31 décembre 2022) 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 (296 \$ au 31 décembre 2022) (note 33).

iv) Comprend des distributions d'un montant de 3 166 \$ à payer à GWL et d'un montant de 1 031 \$ à payer à Wittington (3 124 \$ et 1 018 \$ au 31 décembre 2022, respectivement) (note 33).

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 17 214 \$ au 31 décembre 2023 (16 724 \$ au 31 décembre 2022).

Note 20. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Régime d'options d'achat de parts	(131) \$	263 \$
Régimes de parts temporairement incessibles	2 720	3 608
Régime d'unités de rendement	1 378	2 241
Régime de parts différées des fiduciaires	1 407	1 860
Charge de rémunération fondée sur des parts	5 374 \$	7 972 \$
Comptabilisés comme suit :		
Charges générales et administratives	6 312 \$	6 781 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(938)	1 191
	5 374 \$	7 972 \$

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 15 482 \$ (16 033 \$ au 31 décembre 2022) (note 19).

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 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	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 l'exercice	253 154	12,01 \$	435 456	12,84 \$
Exercice	(88 823)	12,17	(182 302)	13,98
Expiration	(31)	13,93	—	—
Options d'achat de parts en circulation à la clôture de l'exercice	164 300	11,92 \$	253 154	12,01 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de l'exercice	164 300	11,92 \$	253 154	12,01 \$

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 2023	Au 31 décembre 2022
Taux de distribution moyen attendu	5,38 %	4,94 %
Volatilité moyenne attendue du cours de la part	11,26 %	13,66 % - 20,93 %
Taux d'intérêt sans risque moyen	0,06 %	0,05 % - 4,36 %
Durée de vie résiduelle moyenne attendue des options	0,1 an	0,1 – 0,7 an

Le tableau qui suit présente les options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2023.

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre d'options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2023	Durée de vie résiduelle moyenne pondérée (en années)
11,92 \$	2025	164 300	1,2

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 2023, aucun droit sur les PTI en cours n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2022).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Parts temporairement incessibles en circulation à l'ouverture de l'exercice	271 147	439 574
Attribution	128 795	94 355
Réinvestissement	16 361	16 329
Exercice	(96 308)	(257 604)
Annulation	(54 657)	(21 499)
Expiration	—	(8)
Parts temporairement incessibles en circulation à la clôture de l'exercice	265 338	271 147

Régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts

Aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts (les « PTIRP »), certains membres du personnel reçoivent des PTIRP assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession. Habituellement, l'acquisition intégrale des droits sur les PTIRP se produit uniquement lorsque le membre du personnel a été au service de Propriétés de Choix pendant trois ou cinq ans à compter de la date d'attribution. Selon la nature de l'attribution, les PTIRP sont assujetties à une période de détention de six ou sept ans au cours de laquelle les parts ne peuvent pas être cédées. Au 31 décembre 2023, des droits étaient acquis sur 1 503 185 PTIRP, mais celles-ci étaient toujours soumises à des restrictions (1 217 340 PTIRP au 31 décembre 2022).

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	666 719	600 919
Attribution	240 893	230 682
Annulation	(4 942)	(1 989)
Acquisition de droits	(197 269)	(162 893)
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de l'exercice	705 401	666 719

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 2023, aucun droit sur les UR n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2022).

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

(Nombre d'attributions)	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de l'exercice	238 418	197 609
Attribution	97 056	85 221
Réinvestissement	14 148	12 081
Exercice	(107 057)	(67 397)
Annulation	(19 737)	(5 069)
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	33 846	15 973
Unités de rendement en circulation à la clôture de l'exercice	256 674	238 418

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 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de l'exercice	506 556	389 462
Attribution	111 047	95 099
Réinvestissement	30 029	21 995
Exercice	(88 252)	—
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de l'exercice	559 380	506 556

Note 21. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	Exercice clos le 31 décembre 2023	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	Exercice clos le 31 décembre 2022
Loyers de base	520 087 \$	353 994 \$	874 081 \$	516 475 \$	346 704 \$	863 179 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	146 178	102 372	248 550	142 082	97 228	239 310
Recouvrement de charges d'exploitation	84 623	80 294	164 917	73 596	78 322	151 918
Paiements pour cession de bail et autres produits	1 393	20 229	21 622	—	10 187	10 187
Produits locatifs	752 281 \$	556 889 \$	1 309 170 \$	732 153 \$	532 441 \$	1 264 594 \$

i) Se reporter à la note 33, 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)	
2024	931 740 \$
2025	890 746
2026	807 266
2027	711 204
2028	592 331
Par la suite	1 892 531
Total	5 825 818 \$

Note 22. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôts fonciers et frais d'assurance	260 483 \$	254 463 \$
Charges d'exploitation recouvrables	104 419	105 652
Charges d'exploitation non recouvrables	4 158	3 838
Charges d'exploitation liées aux immeubles	369 060 \$	363 953 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des pertes de crédit attendues de 684 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (1 593 \$ au 31 décembre 2022). Il y a lieu de se reporter à la note 14 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 23. Produits d'intérêts

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances ⁱ⁾	11	25 933 \$	19 120 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers		9 102	5 709
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	9	1 897	783
Autres produits d'intérêts		4 482	1 748
Produits d'intérêts		41 414 \$	27 360 \$

i) Les produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances comprennent l'accroissement de 3 647 \$ des produits attribuable aux billets à ordre émis en faveur d'Allied et de prêts hypothécaires accordés à des partenaires par le vendeur pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (3 758 \$ au 31 décembre 2022).

Note 24. Produits de commissions

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Frais imputés à des parties liées	33	830 \$	722 \$
Frais imputés à des tiers		3 457	3 071
Produits de commissions		4 287 \$	3 793 \$

Note 25. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang		220 246 \$	192 774 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		41 898	39 128
Intérêts sur la facilité de crédit		9 638	8 839
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		63	148
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	15	30	933
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	15 et 16	4 639	5 084
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	33	296 181	292 884
		572 695	539 790
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	6 et 10	(6 548)	(2 933)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		566 147 \$	536 857 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,05 % (3,74 % au 31 décembre 2022).

Note 26. Charges générales et administratives

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Salaires, avantages et charges liées au personnel ⁱ⁾		57 269 \$	48 406 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte		3 301	2 959
Honoraires		5 112	3 498
Coûts liés aux technologies de l'information		8 273	7 075
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée	33	4 970	3 901
Amortissement d'autres actifs		1 311	1 201
Frais de bureau		1 812	1 510
Autres		3 225	2 062
Total		85 273	70 612
Déduire : Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables		(21 043)	(22 791)
Charges générales et administratives		64 230 \$	47 821 \$

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 27. 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 et les débentures de Propriétés de Choix 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 \$ au 31 décembre 2022) (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 \$ au 31 décembre 2022) et du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 232 \$ (1 268 \$ au 31 décembre 2022).

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 12), 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.

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)	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	975 714 \$	745 657 \$	531 342 \$	665 626 \$	892 838 \$	3 304 010 \$	7 115 187 \$
Emprunts hypothécaires	202 787	151 799	93 695	111 821	69 839	573 331	1 203 272
Emprunts à la construction	51 688	841	841	841	841	42 415	97 467
Total	1 230 189 \$	898 297 \$	625 878 \$	778 288 \$	963 518 \$	3 919 756 \$	8 415 926 \$

Note 28. 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 2023				Au 31 décembre 2022			
		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	11	— \$	— \$	160 953 \$	160 953 \$	— \$	— \$	163 127 \$	163 127 \$
Créance locative	14	—	—	—	—	—	—	23 426	23 426
Actifs immobiliers financiers	9	—	—	195 457	195 457	—	—	109 509	109 509
Placement dans des titres immobiliers	12	—	238 308	—	238 308	—	302 314	—	302 314
Dérivés désignés à des fins de couverture	14	—	7 872	—	7 872	—	12 909	—	12 909
Coût amorti									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	—	—	500 700	500 700	—	—	512 800	512 800
Trésorerie et équivalents de trésorerie	30 c)	—	252 424	—	252 424	—	64 736	—	64 736
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net									
Parts échangeables	17	—	5 521 222	—	5 521 222	—	5 841 809	—	5 841 809
Rémunération fondée sur des parts	20	—	15 482	—	15 482	—	16 033	—	16 033
Dérivés désignés à des fins de couverture	19	—	1 337	—	1 337	—	—	—	—
Coût amorti									
Dette à long terme	15	—	—	6 599 055	6 599 055	—	—	5 946 834	5 946 834
Facilité de crédit	16	—	—	—	—	—	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 débentures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix a été calculée selon les cours du marché pour des instruments semblables, tandis que la juste valeur des emprunts hypothécaires a été calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs au moyen des taux d'actualisation appropriés. Aucun transfert n'a eu lieu entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs au cours des périodes.

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie (note 14). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, un swap de taux d'intérêt a été réglé et refinancé parallèlement au refinancement de l'emprunt hypothécaire à taux variables sous-jacent. Les swaps de devises sont venus à échéance au moment du remboursement des emprunts libellés en dollars américains. Au 31 décembre 2023, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 4,4 % au 31 décembre 2022).

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 2023	Au 31 décembre 2022
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	14	Entre novembre 2025 et juin 2030	78 791 \$	7 872 \$	12 909 \$
Total des actifs dérivés			78 791 \$	7 872 \$	12 909 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	19	Entre février 2024 et mars 2030	109 034 \$	1 337 \$	— \$
Total des passifs dérivés			109 034 \$	1 337 \$	— \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 6 374 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 11 568 \$ au 31 décembre 2022).

Note 29. 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 2023 et 2022 se sont composées du remboursement et de l'émission de diverses débetures non garanties de premier rang, et de l'émission de divers prêts hypothécaires (note 15).

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 2023 et au 31 décembre 2022.

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Passifs			
Débetures non garanties de premier rang	15	5 650 000 \$	5 325 000 \$
Emprunts hypothécaires	15	976 661	948 919
Emprunts à la construction	15	90 059	39 214
Facilité de crédit	16	—	260 000
Parts échangeables	17	5 521 222	5 841 809
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	17	4 368 502	3 824 153
Total		16 606 444 \$	16 239 095 \$

Note 30. 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 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	6	2 270 \$	(2 554) \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	20	6 312	6 781
Amortissement des immobilisations incorporelles	13	1 000	1 000
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	17	(320 587)	(170 188)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		(114 150)	(113 115)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	12	64 006	248 346
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	(938)	1 191
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(362 087) \$	(28 539) \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Variation nette des créances et autres actifs	14	(32 856) \$	(11 122) \$
Coûts des ventes comptabilisés – Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	21 008	—
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	19	(28 350)	7 217
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(40 198) \$	(3 905) \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au	
	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Trésorerie	107 983 \$	64 736 \$
Placements à court terme	144 441	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	252 424 \$	64 736 \$

d) Modification de la présentation des flux de trésorerie

Des chiffres correspondants ont été reclassés de la façon suivante : un montant de 4 689 \$ au titre de trésorerie versée à l'acquisition de droits rattachés aux parts incessibles et aux unités de rendement a été reclassé des activités de financement aux activités d'exploitation, un montant de 28 123 \$ au titre de coûts de location directs et d'améliorations locatives a été reclassé des activités d'investissement aux activités d'exploitation et un montant de 68 076 \$ au titre de distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence a été reclassé des activités d'investissement aux activités d'exploitation afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour la période considérée.

Note 31. 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 et résidentiels. 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.

Les tableaux qui suivent présentent les produits locatifs nets des exercices clos les 31 décembre 2023 et 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 directes d'exploitation des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2023
Produits locatifs	1 087 684 \$	229 658 \$	75 073 \$	(83 245) \$	1 309 170 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(307 579)	(59 785)	(30 045)	28 349	(369 060)
Produits locatifs nets	780 105 \$	169 873 \$	45 028 \$	(54 896) \$	940 110 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	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 et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 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 immeubles à revenus sectoriels et les biens en voie d'aménagement sectoriels comprennent la quote-part des immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2023
Immeubles à revenus	11 025 128 \$	3 897 983 \$	833 889 \$	(1 122 000) \$	14 635 000 \$
Biens en voie d'aménagement	185 024	587 524	115 452	(600 000)	288 000
Immeubles de placement	11 210 152 \$	4 485 507 \$	949 341 \$	(1 722 000) \$	14 923 000 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2022
Immeubles à revenus	10 716 120 \$	3 497 610 \$	894 270 \$	(989 000) \$	14 119 000 \$
Biens en voie d'aménagement	182 304	742 519	121 177	(721 000)	325 000
Immeubles de placement	10 898 424 \$	4 240 129 \$	1 015 447 \$	(1 710 000) \$	14 444 000 \$

i) Les éléments de rapprochement ajustent la quote-part revenant à Propriétés de Choix des coentreprises et des actifs immobiliers financiers afin de tenir compte de la méthode de la mise en équivalence et du traitement comptable des instruments financiers, respectivement, conformément aux PCGR.

Note 32. Éventualités, engagements et garanties

Propriétés de Choix est partie et éventuellement assujettie à diverses réclamations de tiers dans le cours normal de ses activités se rapportant, entre autres, aux réclamations liées à la réglementation, aux immeubles et à l'environnement. De plus, Propriétés de Choix est éventuellement assujettie aux vérifications habituelles des administrations fiscales des paliers fédéral et provincial et, par conséquent, elle pourrait faire l'objet de cotisations fiscales ou de nouvelles cotisations. 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 audités; 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 2023, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 668 \$ (32 897 \$ au 31 décembre 2022).

La facilité de crédit et les débiteures 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 427 000 \$, dont une tranche de 339 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 décembre 2023 (258 000 \$ et 106 000 \$ au 31 décembre 2022, respectivement).

d. Passifs éventuels

En général, la Fiducie est uniquement responsable de sa quote-part des obligations des copropriétés et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans lesquelles elle détient une participation, sauf dans des circonstances limitées. L'exposition au risque de crédit découle de la possibilité que les partenaires fassent défaut sur leur quote-part de telles obligations. La Fiducie est exposée à la quote-part des obligations en matière d'emprunts hypothécaires de ses partenaires dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, qui se chiffraient à 399 071 \$ au 31 décembre 2023 (244 579 \$ au 31 décembre 2022). Ce risque de crédit est atténué, puisque la Fiducie possède habituellement un droit de recours en vertu de ses ententes de copropriété et de ses ententes de coentreprise si ses partenaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, la Fiducie aurait le droit de faire une réclamation à l'égard des placements immobiliers sous-jacents ainsi que des partenaires qui sont en défaut. La direction croit que les actifs de ses copropriétés et de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont suffisants pour régler toute obligation de la Fiducie advenant le cas où les partenaires de la Fiducie seraient en défaut.

Note 33. Transactions avec des parties liées

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 décembre 2023, 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 2023, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation de Loblaw. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited.

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

Transactions et ententes avec GWL

Convention de services

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 970 \$ (3 901 \$ au 31 décembre 2022).

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 de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 296 181 \$ (292 884 \$ au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 320 587 \$ (195 256 \$ au 31 décembre 2022). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 295 851 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2024 (170 849 \$ au 31 décembre 2022).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et ont été remboursés en janvier 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 170 849 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2022 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2023.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 37 912 \$ sur les parts détenues par GWL (37 490 \$ au 31 décembre 2022). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 166 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2023 (3 124 \$ au 31 décembre 2022). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 31 décembre 2022).

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 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs	21	3 103 \$	3 029 \$
Charges liées à la convention de services	26	(4 970)	(3 901)
Distributions sur les parts échangeables	25	(296 181)	(292 884)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Billets à recevoir	11	295 851 \$	170 849 \$
Autres débiteurs	14	512	623
Parts échangeables	17	(5 521 222)	(5 841 809)
Charges à payer	19	(1 050)	(1 233)
Distributions à payer sur les parts échangeables	19	(320 587)	(195 256)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	19	(3 166)	(3 124)
Montant à recevoir de GWL et de filiales (à payer à GWL et à des filiales)		(5 549 662) \$	(5 869 950) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 86 300 \$ et quatre immeubles de commerce de détail pour un prix d'achat de 91 889 \$, compte non tenu des coûts de transaction dans les deux cas.

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.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a cédé à un tiers un centre de données loué par Loblaw, pour un produit net de 74 200 \$. Dans le cadre de la transaction, Propriétés de Choix a effectué un paiement de 8 300 \$ à Loblaw aux fins de la résiliation du bail avant son échéance.

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.

Accord d'alliance stratégique

L'accord d'alliance stratégique crée une série de droits et d'obligations entre Propriétés de Choix et Loblaw en vue d'établir une relation commerciale et d'exploitation privilégiée et mutuellement profitable. Selon la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a expiré le 5 juillet 2023. À l'expiration de la durée initiale, l'accord d'alliance stratégique a été renouvelé jusqu'au 5 juillet 2033 ou à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiendront moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

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

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

Contrats de location

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Fiducie et Loblaw ont reconduit 47 des 49 baux venant à échéance en 2024 (au 31 décembre 2022, 42 des 44 baux venant à échéance en 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Paielements pour cession de bail reçus

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 1 393 \$ reçus de Loblaw (néant au 31 décembre 2022).

Paielements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 14 377 \$ 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 2023 (2 687 \$ au 31 décembre 2022). De plus, Propriétés de Choix a versé 2 100 \$ (néant au 31 décembre 2022) à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la cession d'une parcelle de terrain destinée au commerce de détail.

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,1 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (57,5 % au 31 décembre 2022). 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 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs	21	747 616 \$	727 593 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		31 décembre 2023	31 décembre 2022
Montant à recevoir au titre des loyers	14	1 080 \$	— \$
Autres débiteurs	14	2 626	57
Charges à payer	19	(7 428)	(13 963)
Allocations de construction à payer	19	(26 726)	(16 106)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	19	(296)	(296)
Soldes à recevoir de (à payer à) Loblaw		(30 744) \$	(30 308) \$

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 2023, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 12 348 \$ sur les parts détenues par Wittington (12 210 \$ au 31 décembre 2022). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 031 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2023 (1 018 \$ au 31 décembre 2022). Au cours des exercices clos les 31 décembre 2023 (néant au 31 décembre 2022), 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 2023	31 décembre 2022
Produits locatifs	21	1 562 \$	1 531 \$
Produits de commissions	24	830	722

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 2023	Au 31 décembre 2022
Montant à recevoir au titre des loyers	14	129 \$	122 \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	14	4 440	8 501
Distributions à payer	19	(1 031)	(1 018)
Montant à recevoir de (à payer à) Wittington et de filiales		3 538 \$	7 605 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, une tranche de 114 524 \$ 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 (113 780 \$ au 31 décembre 2022).

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 2023	31 décembre 2022
Salaires, honoraires des fiduciaires, incitatifs et avantages du personnel à court terme	4 144 \$	3 666 \$
Rémunération fondée sur des parts comptabilisée comme suit :		
Charges générales et administratives	4 204	3 937
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(626)	562
Rémunération des membres clés du personnel	7 722 \$	8 165 \$

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 15 février 2024 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le +1 240 789-2714 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.sedarplus.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 non membres de la direction

Gordon A. M. Currie – Président

Vice-président exécutif et chef des services juridiques,
George Weston limitée

Diane A. Kazarian¹

Administratrice de sociétés

Nancy H.O. Lockhart²

Administratrice de sociétés

Cornell Wright

Président, Wittington Investments, Limited

L. Jay Cross¹

Président, The Howard Hughes
Corporation

Karen A. Kinsley¹

Administratrice de sociétés

Dale R. Ponder¹

Administrateur de sociétés

Graeme M. Eadie²

Administrateur de sociétés

R. Michael Latimer²

Administrateur de sociétés

Qi Tang¹

Chef de la direction financière,
Skyservice Investments, Inc.

¹ Comité d'audit.

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

This report is available in English.



Créer une valeur pour les futures générations

Propriétés**DeChoix**

Siège social

The Weston Centre
700-22, avenue St. Clair est
Toronto (Ontario)