

**Rapport
du deuxième
trimestre
de 2024**



PropriétésDeChoix

Des espaces où prospérer et s'épanouir^{MC}

Une stratégie axée sur les objectifs

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier de premier plan qui crée une valeur durable grâce à *des endroits où prospérer*. Pour ce faire, nous concevons des espaces qui améliorent la façon de vivre, de travailler et de créer des liens de nos locataires et de nos collectivités. Nous sommes ainsi un chef de file en matière de durabilité sur les plans social, économique et environnemental. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par nos valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.

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

Notre plus récent rapport sur la durabilité
choicereit.ca/fr/sustainability-fr/

Notre portefeuille de premier ordre
choicereit.ca/fr/portfolio-fr/

Nos investisseurs
choicereit.ca/fr/presentations

Notre site Web sur les carrières
choicereit.ca/fr/careers-fr/

Nos activités consistent à détenir, à exploiter et à aménager des biens immobiliers. Nos objectifs financiers sont axés sur la préservation du capital, la production de flux de trésorerie stables et croissants, ainsi que l'augmentation de la valeur liquidative, le tout dans une perspective de distributions au fil du temps. Notre stratégie éprouvée et nos assises sans égal favorisent l'atteinte de ces objectifs et sont axées sur les aspects suivants :



Préserver notre portefeuille de premier plan

Une empreinte nationale de grande qualité axée sur les besoins de chaque région, qui s'appuie sur un partenariat stratégique avec Loblawⁱ, le plus important détaillant du Canada.



Maintenir l'excellence opérationnelle

De solides antécédents en matière d'excellence opérationnelle et de leadership sur les questions ESG grâce à une équipe expérimentée, engagée et diversifiée.



Assurer la réalisation de notre programme d'aménagement

Des projets qui permettent de diversifier le bassin de locataires tout en assurant une croissance soutenue à court et à long terme – appuyés par un bilan parmi les meilleurs du secteur.

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

²⁾ À lire conjointement avec les énoncés prospectifs qui se trouvent dans les « Notes aux lecteurs » à la page 9 du présent rapport.

ⁱ Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »).

La plus importante FPI du Canada

Chef de file pour ce qui compte le plus

La plus importante au Canadaⁱ

700+ Nombre de propriétés de grande qualité

3 Nombre de catégories d'actifs stratégiques

L'un des plus importants propriétaires fonciers en zone urbaine du Canada

17 M+ de pieds carrés Programme d'aménagement

70+ Nombre de sites offrant un potentiel d'aménagement futur

Portefeuille sans égal axé sur les détaillants de biens de première nécessité

82 % Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessitéⁱⁱ

38 M de pieds carrés Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation

Bilan parmi les meilleurs du secteur

BBB (élevé) Notation DBR

BBB+ Notation S&P

6,9 x Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱⁱⁱ, déduction faite de la trésorerie^{iv}

Relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada

57 % Produits locatifs bruts attribuables à Loblawⁱⁱⁱ

Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw

Leadership sur les questions ESG

Carbo-neutre d'ici 2050 Entité figurant parmi les premières au Canada à avoir établi des cibles validées par la SBTi

50 %+ Proportion de femmes au sein de la haute direction (V.-P.+)

ⁱ L'énoncé est fondé sur la SLB totale du portefeuille, le nombre de biens immobiliers et la capitalisation boursière.

ⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ au 30 juin 2024 (rubrique 6).

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ au 30 juin 2024.

^{iv} Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱⁱⁱ était de 7,6 x au 30 juin 2024.

West Block

500 Lake Shore Blvd. W.
Toronto (Ontario)

Catégorie d'actif : Immeuble à usage mixte
SLB : 258 920 pieds carrés

Les projets d'aménagement de Propriétés de Choix intègrent des éléments de conception passifs qui réduisent l'empreinte environnementale et la consommation d'énergie des bâtiments. Les toits verts, comme celui de notre immeuble situé au 500 Lake Shore Blvd. W. à Toronto, en Ontario, en sont un exemple. Ces toits réduisent la demande de climatisation du bâtiment, tout en profitant à la faune locale qui fait partie de notre écosystème urbain.

Pour en savoir plus, consultez notre rapport (en anglais seulement) à l'adresse suivante : choicereit.ca/Choice_Pathway_to_Net_Zero_FR

Indicateurs de performance clés

Performance financière et opérationnelle

Performance financière

	T2 2024	T2 2023	Variation
FPAE¹⁾	0,255 \$ par part	0,254 \$ par part	+0,4 %
FPAE ajustés¹⁾	0,244 \$ par part	0,235 \$ par part	+3,8 %
Taux d'occupation	98,0 %	97,4 %	+0,6 %
REN des actifs comparables selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	241,7 M\$	231,5 M\$	+4,4 %

Se reporter à la rubrique 6, « Activités de location », à la rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net », et à la rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés », de notre rapport de gestion pour une mise en contexte et des précisions sur les tendances et les événements importants ayant une incidence sur la situation financière et les résultats d'exploitation.

Données sur la dette – T2 2024

Dette ajustée¹⁾	7,7 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾, déduction faite de la trésorerieⁱ	6,9 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéanceⁱⁱ	6,0 ans
Taux d'intérêt moyen pondéréⁱⁱ	4,12 %
Actifs non grevés	12,8 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾, normaliséⁱⁱⁱ	40,5 %

ⁱ Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ était de 7,6 x au 30 juin 2024.

ⁱⁱ La moyenne pondérée reflète les débetures non garanties de premier rang et la dette garantie à taux fixe.

ⁱⁱⁱ Le ratio de la dette ajustée sur le total des actifs, normalisé aux fins de la trésorerie excédentaire de 500 millions de dollars découlant de l'émission de débetures de série U détenue en vue de rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾, était de 42,2 % au 30 juin 2024.



Nous avons connu un autre solide trimestre sur le plan opérationnel. En effet, nous avons maintenu des taux d'occupation élevés et généré une forte croissance des locations et du REN des actifs comparables. Nous avons continué de renforcer notre bilan et conclu des financements de 788 millions de dollars assortis d'une durée moyenne de 9,6 ans et d'un taux d'intérêt moyen d'environ 5,0 %. De plus, la solidité de nos immeubles de commerce de détail ayant pour locataire pilier un magasin d'alimentation et notre relation stratégique avec Loblaw nous ont valu une révision à la hausse de notre notation de crédit.



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

Deuxième trimestre

Faits saillants financiersⁱ

Pour le trimestre clos le 30 juin 2024



Activités d'exploitation

- **Un bénéfice net de 513,2 millions de dollars a été inscrit pour le trimestre**, contre 535,7 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- **Les FPAE par part après dilutionⁱⁱ présentés pour le trimestre se sont établis à 0,255 \$**, contre 0,254 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Les FPAEⁱⁱ sont demeurés relativement stables, en raison surtout de certains éléments non récurrents et de différences dans le calendrier, notamment la diminution de 7,2 millions de dollars des paiements pour cession de bail reçus, des frais de restructuration de 3,3 millions de dollars et de la reprise d'une provision de 1,7 million de dollars suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Normalisés au titre de ces éléments non récurrents et des différences dans le calendrier, les FPAE par part après dilutionⁱⁱ ont augmenté de 0,014 \$, ou de 5,7 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAE par part après dilutionⁱⁱ pour le trimestre s'est établi à 0,244 \$**, contre 0,235 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 4,4 %** par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Pour les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels et les immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 3,0 %, de 11,8 % et de 0,8 %, respectivement.** Exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses, le REN des actifs comparables des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 7,4 %.
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période est demeuré solide, à 98,0 %**, soit 97,7 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,8 % pour les immeubles industriels et 94,7 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱ.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 25,5 millions de dollars** selon une base proportionnelle pour le trimestreⁱⁱⁱ reflète les modifications des hypothèses liées au marché de la location de certains immeubles précis et des variations des loyers contractuels des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels ainsi que les ajustements des taux de capitalisation principalement dans le portefeuille d'immeubles industriels.
- **Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025**, soit une superficie de 3,08 millions de pieds carrés sur 3,20 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,4 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans. Les 46 renouvellements de baux comprennent le bail d'un immeuble industriel.



Activités de financement

- **Nous avons émis des débetures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500,0 millions de dollars** portant intérêt au taux de 5,03 % et échéant dans 6,8 ans. Le produit a été investi dans un CPG à un taux d'intérêt de 5,50 %.
- **Nous avons conclu des financements hypothécaires totalisant 243,0 millions de dollars garantis par trois immeubles industriels**, à un taux moyen de 5,309 % et pour une durée moyenne de 16,9 ans. Le produit a été partiellement utilisé pour rembourser des emprunts à la construction de 71,7 millions de dollars garantis par deux des immeubles.
- **Nous avons repris des emprunts hypothécaires d'un montant de 45,2 millions de dollars de notre partenaire, à un taux moyen de 3,407 %** et pour une durée résiduelle moyenne de 2,7 ans, dans le cadre de transactions d'acquisition et de cession pendant le trimestre.
- **Nous avons reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 1^{er} septembre 2028 au 13 juin 2029.**
- **À la clôture du trimestre, le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱ s'établit à 7,6 x (6,9 x, déduction faite de la trésorerie)**, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ, à 42,2 % (normalisé à 40,5 %ⁱⁱⁱ), et le ratio de couverture des intérêtsⁱ, à 3,4 x.
- **La situation de trésorerie est excellente, compte tenu du montant de 1,5 milliard de dollars** en crédit disponible et d'un bloc de biens non grevés de 12,8 milliards de dollars.



Activités d'investissement

- **Pour le trimestre, nous avons réalisé des transactions totalisant 113,5 millions de dollars :**
 - Acquisition de la participation de notre partenaire dans un immeuble de commerce de détail à Fort Saskatchewan, en Alberta, pour 21,1 millions de dollars. Après cette transaction, nous possédons la totalité de l'immeuble;
 - Acquisition d'un immeuble de commerce de détail dans un quartier intermédiaire de Toronto, en Ontario, pour 12,0 millions de dollars. Parallèlement à cette transaction, nous avons conclu un contrat de location avec Loblaw pour cet immeuble;
 - Cession de notre participation dans quatre immeubles de commerce de détail en Alberta et en Saskatchewan, pour un produit de 80,4 millions de dollars selon une base proportionnelleⁱ. La contrepartie comprenait trois prêts hypothécaires consentis par le vendeur d'un montant total de 11,1 millions de dollars, portant intérêt à un taux moyen de 6,81 %.
- **Nous avons investi 31,7 millions de dollars dans notre programme d'aménagement** au cours du trimestre selon une base proportionnelleⁱ.
- **Nous avons transféré 8,3 millions de dollars de biens en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui a permis d'augmenter d'environ 44 000 pieds carrés la SLB des immeubles commerciaux selon une base proportionnelleⁱ par la voie d'une densification des immeubles de commerce de détail.

ⁱ La définition des termes est présentée dans les « Notes aux lecteurs », à la page 9 du présent rapport de gestion.

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

ⁱⁱⁱ Normalisé aux fins de la trésorerie excédentaire de 500 millions de dollars découlant de l'émission de débetures de série U détenue en vue de rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024².

Trois catégories d'actifs stratégiques

Empreinte nationale de grande qualité là où les Canadiens vivent et travaillent

Notre portefeuille incomparable réunit des immeubles de commerce de détail judicieusement situés qui sont axés sur les détaillants de biens de première nécessité et occupés par de solides locataires principaux; des immeubles industriels de grande qualité à forte demande dans des marchés de distribution clés; et des immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun concentrés dans les marchés canadiens les plus attractifs.

702 immeubles à revenu

65,9 M de pieds carrés

Juste valeurⁱ de **16,7 G\$**

Immeubles de commerce de détail

Portefeuille d'immeubles commerciaux loués principalement à des magasins d'alimentation et à d'autres détaillants de biens de première nécessité.

570
immeubles

44,6 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
11,1 G\$

Immeubles industriels

Portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés

121
immeubles

19,5 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
3,8 G\$

Immeubles résidentiels et à usage mixte

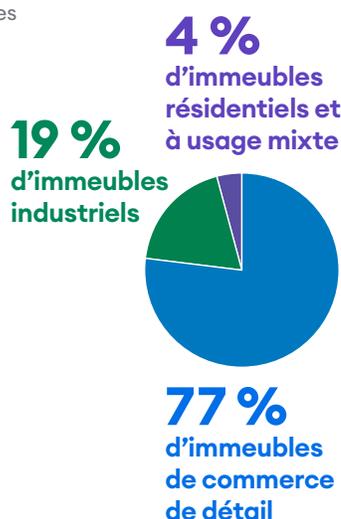
Portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun

11
immeubles

1,8 M
de pieds carrésⁱⁱⁱ

Juste valeurⁱ de
0,9 G\$

Composition du portefeuille par catégorie d'actifⁱⁱ



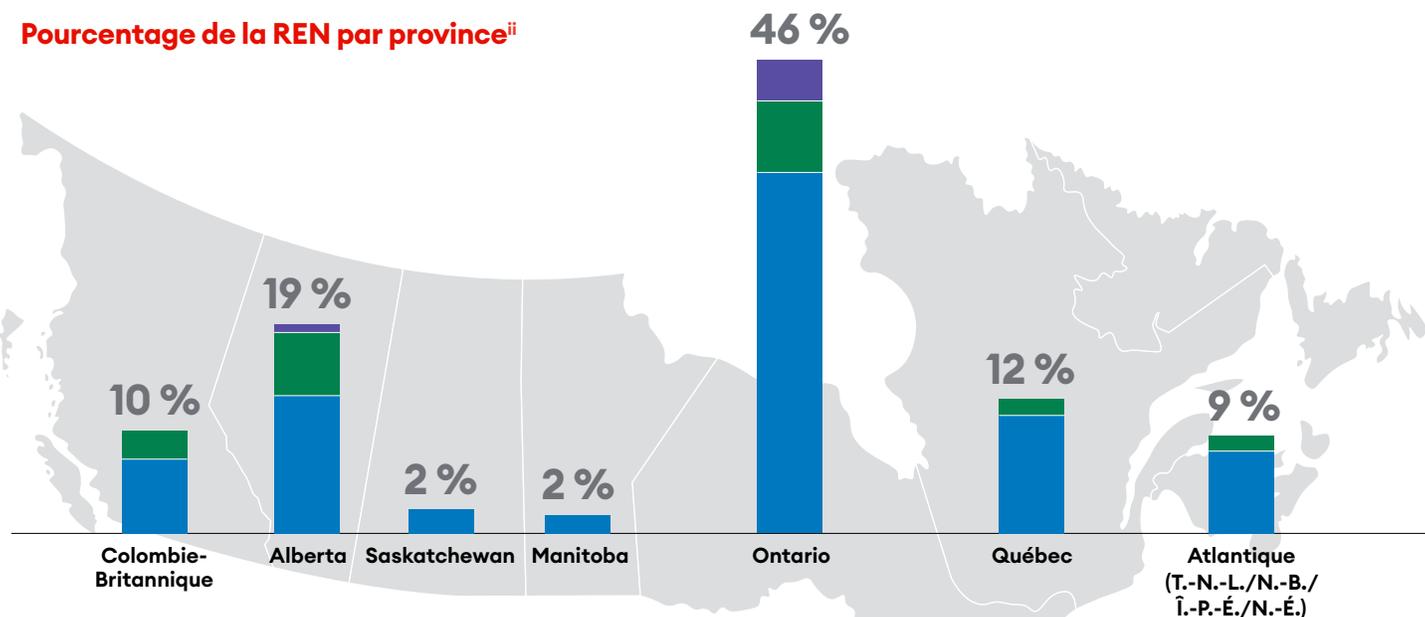
Immeubles en voie d'aménagement

46
projets

17,2 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
0,9 G\$

Pourcentage de la REN par provinceⁱⁱ



ⁱ La juste valeur des immeubles de placement est présentée selon une base proportionnelle¹⁾.

ⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie selon une base proportionnelle¹⁾ pour le trimestre clos le 30 juin 2024.

ⁱⁱⁱ La superficie de 1,8 million de pieds carrés de SLB inclut 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.

Nos locataires

Des locataires de grande qualité qui favorisent la stabilité des flux de trésorerie

Baux à long terme

Durée moyenne pondérée des baux



Les 5 locataires les plus importants de Propriétés de Choix

En % des produitsⁱ

1	Loblaw	56,5 %
2	Canadian Tire	1,8 %
3	TJX Companies	1,2 %
4	Dollarama Inc.	1,1 %
5	Pet Valu	1,0 %

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



+64 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent des enseignes Loblawⁱⁱ

Principaux locataires :

Loblaws
Shoppers Drug Mart
Real Canadian Superstore
No Frills
Maxi
Fortinos
T&T



+68 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent d'épicerie et de pharmaciesⁱⁱ

Principaux locataires :

Sobeys
Metro
Save on Foods
Nations Fresh Foods
Costco
Walmart
Rexall



+82 %

des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent de détaillants de biens de première nécessitéⁱⁱ

Principaux locataires :

Dollarama
Canadian Tire
LCBO
TD
Restaurant Brands International
Pet Valu
Banque Scotia
CIBC

Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

Les 10 principaux locataires du secteur industrielⁱⁱ

- 1 Loblaw
- 2 Amazon
- 3 Canada Cartage
- 4 Wonderbrands
- 5 Pet Valu
- 6 NFI IPD
- 7 Uline Canada Corporation
- 8 Canadian Tire
- 9 Kimberly-Clark
- 10 Alberta Gaming, Liquor and Cannabis

29 %

des produits bruts tirés d'immeubles industriels proviennent de Loblaw



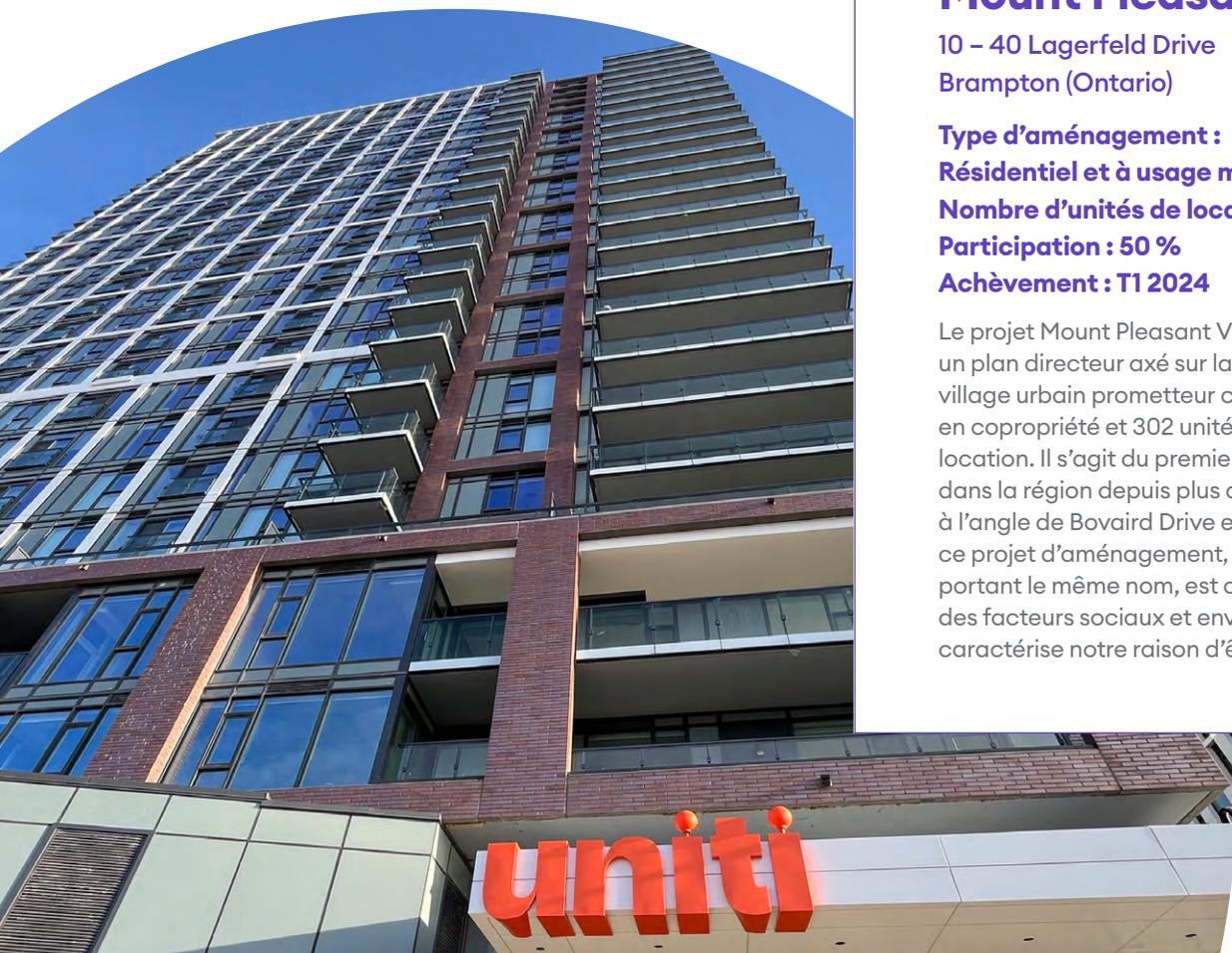
ⁱ Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 juin 2024.

ⁱⁱ Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle¹⁾ au 30 juin 2024 (rubrique 6).

Un programme d'aménagement axé sur la croissance qui procure une valeur à court, à moyen et à long terme

Pieds carrés ⁱ	En cours de planification	Changement de zonage obtenu et prêt	Actifs	Total
Total	7,1 M	8,1 M	2,0 M	▶ 17,2 M
Immeubles de commerce de détail	—	0,3 M	0,2 M	▶ 0,5 M
Immeubles industriels	—	4,2 M	1,8 M	▶ 6,0 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	7,1 M	3,6 M	—	▶ 10,7 M

ⁱ Selon la quote-part de la Fiducie.



Mount Pleasant Village

10 – 40 Lagerfeld Drive
Brampton (Ontario)

Type d'aménagement :

Résidentiel et à usage mixte

Nombre d'unités de location : 302

Participation : 50 %

Achèvement : T1 2024

Le projet Mount Pleasant Village s'inscrit dans un plan directeur axé sur la connectivité. Ce village urbain prometteur compte 142 unités en copropriété et 302 unités destinées à la location. Il s'agit du premier projet de la sorte dans la région depuis plus d'une décennie. Situé à l'angle de Bovaird Drive et de Lagerfeld Drive, ce projet d'aménagement, adjacent à la gare GO portant le même nom, est conçu dans le respect des facteurs sociaux et environnementaux, qui caractérise notre raison d'être et nos valeurs.



Rendu d'architecture

Choice Caledon Business Park

(Buildings A & H)
5762 Mayfield Road
Caledon (Ontario)

Type d'aménagement : Industriel

SLB : 2 059 000 pieds carrés

Participation : 85 %

Achèvement prévu : S2 2024 et S2 2025

Choice Caledon Business Park ajoute environ 6 000 000 de pieds carrés de locaux industriels multi-usages, offrant un accès aux autoroutes principales et au transport multimodal, selon un concept novateur axé sur la durabilité et la souplesse. La première phase du projet (bâtiments A et H) est en cours d'aménagement. Cette phase se traduira par l'ajout de 2 059 000 pieds carrés de SLB (1 750 000 pieds carrés selon la quote-part de la Fiducie).

27th Street

Grand Forks (Colombie-Britannique)

Type d'aménagement : Commerce de détail

SLB (densification) : 4 974 pieds carrés¹

SLB (immeuble) : 40 375 pieds carrés

Participation : 100 %

Achèvement : T4 2023

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



Rapport de gestion

Table des matières

Revue financière

9	Notes aux lecteurs
10	Indicateurs de performance clés et principales informations financières
11	Bilan
13	Immeubles de placement
26	Situation de trésorerie et sources de financement
34	Résultats d'exploitation
38	Activités de location
44	Résultats d'exploitation – informations sectorielles
53	Résultats d'exploitation trimestriels
54	Transactions avec des parties liées
55	Contrôle interne à l'égard de l'information financière
55	Risques d'entreprise et gestion des risques
56	Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)
57	Perspectives
58	Mesures financières non conformes aux PCGR
76	États financiers

Notes aux lecteurs

Le présent rapport de gestion (le « rapport de gestion ») de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de la Fiducie pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 et les notes y afférentes (les « états financiers du deuxième trimestre de 2024 »). De plus, le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les énoncés prospectifs de la Fiducie présentés ci-après. Les états financiers du deuxième trimestre de 2024 de Propriétés de Choix ont été dressés conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité » ou les « PCGR »), et leur publication a été approuvée par le conseil des fiduciaires (le « Conseil »).

En plus d'utiliser des mesures de la performance déterminées selon les normes IFRS de comptabilité, la direction de Propriétés de Choix évalue également la performance au moyen de certaines mesures additionnelles non conformes aux PCGR, et elle fournit ces mesures dans le présent rapport de gestion afin que les investisseurs puissent en faire de même. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite aux termes des IFRS et, par conséquent, il est peu probable qu'elles soient comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le rapport du deuxième trimestre de 2024, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les plans, les buts, les aspirations, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, la performance, les débouchés et les occasions d'affaires de Propriétés de Choix ainsi que sur des questions d'ordre juridique et réglementaire. Des énoncés portant plus particulièrement sur les résultats et événements futurs prévus se trouvent dans diverses rubriques du présent rapport de gestion, y compris, sans toutefois s'y limiter : la rubrique 3, « Immeubles de placement », la rubrique 5, « Résultats d'exploitation », la rubrique 6, « Activités de location », la rubrique 7, « Résultats d'exploitation – informations sectorielles », la rubrique 12, « Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») » et la rubrique 13, « Perspectives ». Les énoncés prospectifs se reconnaissent généralement à l'emploi de mots ou d'expressions comme « s'attendre à », « anticiper », « croire », « pouvoir », « estimer », « objectif », « avoir l'intention de », « prévoir », « chercher à », « faire en sorte », « devoir », « aspirer à », « s'engager à », « viser 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 performance financière sont fondées sur certaines hypothèses, dont des hypothèses ayant trait au potentiel, aux perspectives et aux occasions de croissance future de la Fiducie, aux tendances du secteur, au niveau d'endettement futur, aux lois fiscales, à la conjoncture économique et à la concurrence. Les estimations, opinions et

hypothèses de la direction sont, de par leur nature, assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes d'ordre commercial, économique, concurrentiel ou autre en ce qui a trait aux événements futurs, et sont donc susceptibles d'être révisées.

Propriétés de Choix ne peut garantir que ces estimations, opinions et hypothèses se révéleront exactes.

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques qui sont décrits à la rubrique 11, « Risques d'entreprise et gestion des risques », du présent rapport de gestion et dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 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 Fiducie, l'incapacité pour Propriétés de Choix de déceler les perturbations du secteur et d'y faire face ou l'occurrence de toute atteinte à la sécurité interne et externe, de toute attaque par déni de service, de tout virus, de tout ver informatique ou de toute autre atteinte à la cybersécurité ou à la sécurité des données, connue ou inconnue;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'anticiper et de constater les changements démographiques et d'y réagir – notamment la préférence de plus en plus marquée des consommateurs à l'endroit du commerce électronique, qui pourrait donner lieu à une baisse de la demande de locaux par les locataires d'immeubles de commerce de détail;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'exécuter avec efficacité et efficience ses processus de gestion des biens et leur location;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'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 30 juin 2024, GWL détenait une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »), actionnaire détenant le contrôle de GWL.

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

L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 18 juillet 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.

1. INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS ET PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Propriétés de Choix a établi des indicateurs de performance clés sur le plan de l'exploitation et sur le plan financier qui sont tirés des états financiers consolidés intermédiaires résumés non audités de la Fiducie pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 et qui devraient être lus à la lumière de ces derniers. L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements significatifs qui ont influé sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

Aux 30 juin et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Nombre d'immeubles à revenu ⁱ⁾	702	704
SLB (en millions de pieds carrés) ⁱⁱ⁾	65,9	64,5
Taux d'occupation ⁱⁱⁱ⁾	98,0 %	97,4 %
Total des actifs (PCGR)	17 647 585 \$	17 110 563 \$
Total des passifs (PCGR)	12 748 762 \$	12 602 109 \$
Produits locatifs (PCGR)	335 388 \$	330 327 \$
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$
Bénéfice net par part – après dilution	0,709 \$	0,740 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,255 \$	0,254 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ *	74,4 %	73,9 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,244 \$	0,235 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ *	77,9 %	79,6 %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 659 539	723 656 668
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), iv), v)*}	42,2 %	40,5 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{iv)*}	3,0 x	3,1 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{1), iv), vi)*}	7,6 x	7,4 x
Dette ^{vii)} – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	6,0 années	5,7 années
Dette ^{vii)} – taux d'intérêt moyen pondéré*	4,12 %	3,97 %

* 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 a été une augmentation du nombre d'immeubles à revenu, soit de deux en 2023.
- ii) Comprend 1 865 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (687 000 pieds carrés au 30 juin 2023).
- 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 total des actifs¹⁾, normalisé aux fins de la trésorerie excédentaire de 500 millions de dollars découlant de l'émission de débetures de série U détenue en vue de rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾, était de 40,5 % au 30 juin 2024.
- vi) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 6,9 x au 30 juin 2024 et de 7,3 x au 30 juin 2023.
- vii) La dette comprend uniquement les débetures non garanties de premier rang, les emprunts hypothécaires à taux fixes et les emprunts à la construction à taux fixes.

2. BILAN

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

	Au 30 juin 2024			Au 31 décembre 2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
(en milliers de dollars)						
Actifs						
Immeubles de placement	15 027 000 \$	1 664 000 \$	16 691 000 \$	14 923 000 \$	1 722 000 \$	16 645 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	828 364	(828 364)	—	883 712	(883 712)	—
Actifs immobiliers financiers	197 765	(197 765)	—	195 457	(195 457)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	1 991	—	1 991	8 681	—	8 681
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	525 070	(94 890)	430 180	656 001	(95 756)	560 245
Placement dans des titres immobiliers	180 797	—	180 797	238 308	—	238 308
Immobilisations incorporelles	13 464	—	13 464	13 964	—	13 964
Créances et autres actifs	219 298	15 595	234 893	137 180	10 247	147 427
Actifs détenus en vue de la vente	34 250	—	34 250	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	619 586	37 171	656 757	252 424	23 195	275 619
Total des actifs	17 647 585 \$	595 747 \$	18 243 332 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	7 149 653 \$	541 497 \$	7 691 150 \$	6 695 923 \$	529 129 \$	7 225 052 \$
Parts échangeables	5 081 899	—	5 081 899	5 521 222	—	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	517 210	54 250	571 460	723 080	51 388	774 468
Total des passifs	12 748 762	595 747	13 344 509	12 940 225	580 517	13 520 742
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 898 823	—	4 898 823	4 368 502	—	4 368 502
Total des capitaux propres	4 898 823	—	4 898 823	4 368 502	—	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres	17 647 585 \$	595 747 \$	18 243 332 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (en \$)	Commentaires
Immeubles de placement	104 000 \$	L'augmentation comparativement au 31 décembre 2023 découle principalement de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 59,1 millions de dollars, d'acquisitions de 71,5 millions de dollars, d'un transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 21,1 millions de dollars et d'un ajustement favorable de 26,7 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par des sorties de 39,0 millions de dollars et le transfert d'un immeuble de commerce de détail d'une juste valeur de 34,3 millions de dollars vers les actifs détenus en vue de la vente.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(55 348)	La diminution s'explique principalement par la sortie de trois immeubles et le transfert d'un immeuble vers les immeubles de placement par suite de l'acquisition de la participation du partenaire dans l'actif sous-jacent au cours de la période considérée, en partie contrebalancée par le bénéfice qui en a été tiré des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	(6 690)	La diminution est principalement attribuable au coût des ventes comptabilisé en raison de la vente de la participation de la Fiducie dans 36 unités du projet d'immeuble résidentiel en copropriété de Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, contrebalancé en partie par les dépenses d'investissement liées à l'aménagement engagées au cours de la période.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	(130 931)	La diminution s'explique principalement par le remboursement du solde impayé de GWL de 295,8 millions de dollars au titre des billets à recevoir pour l'exercice précédent, contrebalancé en partie par les billets à recevoir de 149,4 millions de dollars consentis à GWL pendant l'exercice en cours et les avances nettes sur prêts hypothécaires de 15,5 millions de dollars.
Placement dans des titres immobiliers	(57 511)	La diminution s'explique par la perte de 57,5 millions de dollars liée à la juste valeur des titres immobiliers pour la période du fait de la diminution du prix des parts négociées en bourse d'Allied.
Fonds de roulement	655 150	L'augmentation nette s'explique surtout par l'excédent de trésorerie détenu à la suite de l'émission des débetures non garanties de premier rang de série U et la réduction de la distribution sur les parts échangeables payable à GWL au règlement du solde des billets à recevoir de l'exercice précédent, en partie contrebalancé par les distributions différées à l'exercice en cours.
Dette à long terme et facilité de crédit	453 730	L'augmentation s'explique surtout par l'émission des débetures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500,0 millions de dollars et des avances nettes sur emprunts hypothécaires de 160,6 millions de dollars, facteurs compensés en partie par le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série D d'un capital de 200,0 millions de dollars et des remboursements de 6,1 millions de dollars sur les emprunts à la construction.
Parts échangeables	(439 323)	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 2023.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	530 321	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 possèdent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement détenus par ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. Par ailleurs, la Fiducie possède des actifs immobiliers financiers qui ne sont pas inclus dans ses immeubles de placement présentés selon les PCGR. Se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes le 30 juin 2024 (en milliers de dollars)	Trimestre			Semestre		
	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	14 737 000 \$	237 000 \$	14 974 000 \$	14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$
Ajustements aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	1 120 000	612 000	1 732 000	1 122 000	600 000	1 722 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	15 857 000	849 000	16 706 000	15 757 000	888 000	16 645 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	33 091	—	33 091	71 524	—	71 524
Dépenses d'investissement						
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	30 439	30 439	—	60 956	60 956
Améliorations des bâtiments	3 833	—	3 833	9 610	—	9 610
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	1 239	1 239	—	2 842	2 842
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 585	—	2 585	7 038	—	7 038
Frais directs de location	2 120	—	2 120	3 807	—	3 807
Allocations pour améliorations locatives	1 606	—	1 606	6 146	—	6 146
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(776)	—	(776)	99	—	99
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	(34 250)	—	(34 250)	(34 250)	—	(34 250)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	8 307	(8 307)	—	82 892	(82 892)	—
Sorties	(80 429)	—	(80 429)	(103 754)	—	(103 754)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	34 913	(9 371)	25 542	27 888	(5 906)	21 982
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 30 juin 2024	15 828 000 \$	863 000 \$	16 691 000 \$	15 828 000 \$	863 000 \$	16 691 000 \$

- i) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.
- ii) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 1 242 \$ versés à Loblaw pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de respectivement 4,14 % et 4,11 % pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024.

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 30 juin 2024, la Fiducie a classé un immeuble de commerce de détail d'une juste valeur de 34 250 \$ (néant au 31 décembre 2023) comme actif détenu en vue de la vente.

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN¹⁾ estimé de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des baux en vigueur et les hypothèses concernant les produits locatifs tirés de baux futurs selon la conjoncture du marché. Dans le cadre de l'approche par le résultat, la méthode de la capitalisation directe prévoit l'application de taux de capitalisation globaux. Selon cette méthode, le taux de capitalisation global est appliqué au REN stabilisé estimatif 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 pour une partie du portefeuille. La majorité 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 sont 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 résidentiels et à usage mixte	Total des immeubles de placement
Au 30 juin 2024				
Taux d'actualisation	7,35 %	6,73 %	5,81 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	6,58 %	5,87 %	5,22 %	6,33 %
Taux de capitalisation global	6,34 %	5,60 %	4,95 %	6,08 %
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 %

Analyse de l'évaluation

Pour le trimestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 28,0 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 25,5 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 26,7 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 22,0 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Les ajustements de la juste valeur pour la période reflètent les modifications des hypothèses liées au marché de la location de certains immeubles précis et des variations des loyers contractuels des portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels ainsi que les ajustements des taux de capitalisation principalement dans le portefeuille d'immeubles industriels.

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 du semestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Dette reprise auprès du vendeur	Trésorerie
Immeubles de placement							
396 St. Clair Ave. W., Toronto (Ontario)	19 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	74 322	38 433 \$	— \$	38 433 \$
Acquisitions auprès de parties liées				74 322	38 433	—	38 433
755 Mount Pleasant Rd., Toronto (Ontario)	20 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	13 280	11 966	—	11 966
Cornerstone Shopping Centre, Fort Saskatchewan (Alberta)	21 juin	Immeubles de commerce de détail	50 %	101 577	21 125	12 153	8 972
Acquisitions auprès de tiers				114 857	33 091	12 153	20 938
Total des acquisitions d'immeubles de placement				189 179	71 524 \$	12 153 \$	59 371 \$

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du semestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/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	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Trésorerie
Immeubles de placement								
Crossroads Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	14 février	Immeubles de commerce de détail	50 %	13 520	6 700 \$	— \$	— \$	6 700 \$
379 Orenda Rd., Brampton (Ontario)	14 mars	Immeubles industriels	100 %	114 000	16 625	—	—	16 625
Cornerstone Shopping Centre, Olds (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	58 221	15 685	7 586	2 510	5 589
Sorties d'immeubles de placement				185 741	39 010	7 586	2 510	28 914
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence								
Cornerstone Shopping Centre, Okotoks (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	78 370	23 500	7 705	4 300	11 495
Cornerstone Shopping Centre, Prince Albert (Saskatchewan) ⁱ⁾	19 juin	Immeubles de commerce de détail	44 %	195 901	41 244	—	4 260	36 984
Sorties de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				274 271	64 744	7 705	8 560	48 479
Total des sorties d'immeubles de placement				460 012	103 754 \$	15 291 \$	11 070 \$	77 393 \$

i) Comprend deux actifs de commerce de détail situés à Prince Albert, en Saskatchewan.

3.3 Aménagements achevés

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 82,6 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 70 000 pieds carrés et 101 000 pieds carrés d'espaces résidentiels comprenant 151 unités (selon la quote-part revenant à la Fiducie), dont le rendement moyen pondéré est de 5,5 %.

La Fiducie a livré cinq projets d'aménagement de commerce de détail, dont l'agrandissement d'un immeuble existant d'un détaillant national, un bail foncier en Ontario, un magasin Pharmaprix/Shoppers Drug Mart et un bail foncier en Alberta, ainsi qu'un établissement financier en Saskatchewan. La Fiducie a également livré un projet d'aménagement résidentiel à Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, dans lequel elle détient une participation de 50 %. Ce projet de 302 unités offre une communauté locative unique au cœur du Mount Pleasant Village de Brampton.

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.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, 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 ⁱ⁾	Coût des actifs transférés	Rendement stabilisé prévu ^{2, ii)}
Vocation commerciale						
Immeubles de commerce de détail						
Guelph St., Georgetown (Ontario)	T1 2024	100 %	26 000	—	7 900 \$	8,8 %
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{iv)}	T2 2024	50 %	1 000	—	516	12,6 % ⁱⁱⁱ⁾
Carlton Spur, Prince Albert (Saskatchewan)	T2 2024	25 %	2 000	—	666	9,5 % ^{v)}
43rd Ave., Innisfail (Alberta)	T2 2024	100 %	17 000	—	6 055	6,8 % ^{v)}
Highway 88, Bradford (Ontario) ^{iv)}	T2 2024	100 %	24 000	—	732	25,3 %
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail			70 000	—	15 869	8,9 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels						
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	T1 2024	50 %	101 000	151	66 685	4,7 % ⁱⁱⁱ⁾
Total partiel – aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels			101 000	151	66 685	4,7 %
Total des immeubles transférés à la valeur comptable			171 000	151	82 554 \$	5,5 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans le rendement stabilisé prévu qui a été communiqué précédemment.

iii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de l'augmentation prévue du résultat.

iv) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.

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

3.4 Activités d'aménagement

Les projets d'aménagement forment une composante clé du modèle économique de Propriétés de Choix en offrant l'occasion à la Fiducie d'ajouter des biens immobiliers de grande qualité à coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps. Les projets d'aménagement en cours de la Fiducie sont diversifiés par la taille, l'ampleur et la complexité. Ils comprennent à la fois des projets de densification d'immeubles de commerce de détail, des projets d'aménagement industriels et des projets résidentiels locatifs situés dans des marchés urbains et axés sur l'accessibilité du transport en commun. Propriétés de Choix continue de générer une création de valeur et une croissance à long terme grâce aux projets d'aménagement d'immeubles à vocation commerciale et résidentielle, sans compter son ambitieux programme à long terme de projets d'immeubles à usage mixte potentiels. La Fiducie considère ses activités d'aménagement en fonction des différents stades du cycle d'aménagement, y compris le processus de repérage de sites potentiels, de planification et de changement de zonage, la construction et, enfin, l'achèvement de l'aménagement.

Le programme d'aménagement de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 juin 2024 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	18	236 000	16 415 \$	67 079 \$	83 494 \$
	Immeubles industriels	3.5	2	1 750 000	119 680	241 375	361 055
	Immeubles résidentiels ^{v)}		1	—	1 991	103	2 094
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation			21	1 986 000	138 086	308 557	446 643
Projets d'aménagement en cours de planification							
	Immeubles de commerce de détail	3.6	10	272 000	26 916		
	Immeubles industriels	3.6	2	4 230 000	216 016		
	Immeubles résidentiels et à usage mixte	3.6	13	10 726 000	156 139		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification			25	15 228 000	399 071		
Total – projets d'aménagement, au coût			46	17 214 000	537 157 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{vi)}					863 000 \$		

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 53 % de ce montant durant le second semestre de 2024 et le reste par la suite.

v) Les projets à vocation résidentielle en cours de réalisation représentent les unités restantes de la partie logements en copropriété du projet d'aménagement Mount Pleasant Village. Le projet est inclus dans les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle. La Fiducie prévoit comptabiliser les produits et le coût des ventes liés aux unités restantes au second semestre de 2024²⁾.

vi) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 1 991 \$ au 30 juin 2024 (8 681 \$ au 31 décembre 2023).

3.5 Immeubles en cours de réalisation

Les projets d'aménagement en cours de réalisation sont des sites en construction ou pour lesquels les approbations appropriées ont été obtenues et dont la construction devrait commencer au cours des six à douze mois suivants. Actuellement, la Fiducie compte 21 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 18 immeubles de commerce de détail, 2 immeubles industriels et 1 immeuble à vocation résidentielle. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 1 986 000 pieds carrés (y compris 993 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). De plus, il reste six unités d'immeubles résidentiels en copropriété à vendre, selon la quote-part. La Fiducie a investi à ce jour un total de 138,1 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 308,6 millions de dollars au cours des 12 à 24 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 236 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 72 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et devraient être achevés d'ici 12 à 24 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 30 juin 2024.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissement ⁱⁱ⁾			Rendement stabilisé prévu ^{ii), 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	137 Ave., Edmonton (Alberta)	100 %	S2 2024	7 000	100 %	2 660 \$	2 133 \$	4 793 \$	6,25 % - 6,75 %
2	Sunwapa West, Immeubles 6-8 Edmonton (Alberta) ^{v), vi)}	50 %	S2 2024	5 000	100 %	1 849	999	2 848	8,25 % - 8,75 % ^{vii)}
3	20 Jocelyn St., Port Hope (Ontario) ^{v)}	100 %	S2 2024	44 000	100 %	—	1 326	1 326	15,50 % - 16,00 %
4	Country Village Rd NE, Calgary (Alberta)	100 %	S2 2024	29 000	100 %	5 366	7 344	12 710	6,00 % - 6,50 %
5	211 Bell Blvd., Belleville (Ontario) ^{v)}	100 %	S2 2024	21 000	100 %	—	891	891	13,00 % - 13,50 %
6	Harvest Pointe, Immeuble 18, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2024	6 000	100 %	3 043	122	3 165	6,25 % - 6,75 %
7	Sunwapa West, Immeuble 2 B, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2024	3 000	100 %	309	1 413	1 722	7,00 % - 7,50 %
8	100 th St., Morinville (Alberta)	100 %	S2 2024	17 000	100 %	—	6 881	6 881	5,75 % - 6,25 %
9	Harvest Hills Market, Immeubles 5 et 9, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2024	7 000	100 %	875	2 991	3 866	7,50 % - 8,00 %
10	Sunwapa West, Immeuble 2 A, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	5 000	100 %	516	1 300	1 816	5,75 % - 6,25 %
11	2132 et 2136 McPhillips St., Winnipeg (Manitoba) ^{v)}	100 %	S1 2025	2 000	100 %	26	1 025	1 051	9,25 % - 9,75 % ^{vii)}
12	3050 Argenta Rd., Mississauga (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	—	6 290	6 290	6,25 % - 6,75 %
13	12035 Highway 17E, Sturgeon Falls (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	—	6 214	6 214	5,50 % - 6,00 %
14	Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{v)}	50 %	S1 2025	3 000	100 %	662	1 040	1 702	7,25 % - 7,75 %
15	291-295 Hwy. # 214, Elmsdale (Nouvelle-Écosse)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	—	8 051	8 051	6,00 % - 6,50 % ^{vii)}
16	Harvest Hills Market, Immeuble 8, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	2 000	100 %	336	713	1 049	7,25 % - 7,75 %
17	Langstaff et Hwy 27, Woodbridge (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	773	8 365	9 138	6,00 % - 6,50 %
18	1641 et 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	—	9 981	9 981	4,75 % - 5,25 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail				236 000		16 415 \$	67 079 \$	83 494 \$	6,25 % - 6,75 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

v) Le projet d'aménagement comprend un bail foncier.

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

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

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 1 750 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 921 000 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 30 juin 2024.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{1), ii)}				
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}	
Immeubles industriels									
1	Choice Caledon Business Park – Building A, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2024	921 000	100 %	80 122 \$	47 029 \$	127 151 \$	7,25 % - 7,75 %
2	Choice Caledon Business Park – Building H, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2025	829 000	64 %	39 558	194 346	233 904	6,75 % - 7,25 %
Total – aménagement d'immeubles industriels				1 750 000		119 680 \$	241 375 \$	361 055 \$	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 prévu 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 0,9 million de pieds carrés sur une base proportionnelle.

vi) L'aménagement comprend une option d'agrandissement offerte au locataire pour la totalité de l'espace.

La Fiducie prévoit la construction de huit immeubles industriels à vocation multiple d'avant-garde en quatre phases au Choice Caledon Business Park au cours des 60 prochains mois²⁾. La première phase de ce projet d'aménagement a été lancée et porte sur la construction des immeubles A et H, la phase suivante devant être entreprise en 2026. L'immeuble A est loué à Loblaw dans le cadre d'un bail foncier couvrant environ 90 acres, le début de la perception des loyers étant prévu pour le premier trimestre de 2025. L'immeuble H est loué à un important fournisseur de services logistiques, le début de la perception des loyers étant prévu pour le deuxième trimestre de 2026²⁾.

3.6 Projets d'aménagement en cours de planification

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

Au 30 juin 2024, la Fiducie avait recensé 25 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 10 projets d'une superficie totale de 272 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 4 230 000 pieds carrés sur des sites industriels et 13 projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte comptant une superficie totale de 10 726 000 pieds carrés et 12 857 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 399,1 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

La densification des immeubles de commerce de détail vise à accroître la densité au niveau du sol des immeubles de commerce de détail dans le portefeuille existant d'immeubles de commerce de détail. 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 d'immeubles destinés au commerce de détail en cours de planification	10	26 916 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ⁱ⁾ , ⁱⁱ⁾
Projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification – Demande de changement de zonage approuvée	2	216 016 \$

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 d'immeubles industriels. Le tableau suivant présente l'information sur les projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification de la Fiducie.

Projet/emplacement	Description
Choice Caledon Business Park – phases restantes, Caledon (Ontario)	<p>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. Les coûts de préparation du site pour la subdivision des phases restantes devraient totaliser 102,0 millions de dollars, ou 86,7 millions de dollars selon la quote-part, au cours des 12 à 18 prochains mois. 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 184,8 millions de dollars au titre des phases restantes du projet d'aménagement, montant qui comprend l'acquisition de terrains.</p>
Choice Eastway Industrial Centre – phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	<p>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 31,3 millions de dollars, montant qui comprend l'acquisition de terrains.</p>

Projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte en cours de planification

Les projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte constituent un élément clé de la stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix. La Fiducie s'efforce de créer une valeur durable grâce à des actifs de grande qualité à usage mixte comportant une importante composante résidentielle locative. En s'appuyant sur le portefeuille considérable de la Fiducie dans d'importants marchés urbains, Propriétés de Choix est d'avis qu'il existe des occasions de création de valeur 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 d'immeubles résidentiels et à usage mixte et a présenté des demandes pour sept projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte. La Fiducie a déjà investi, au total, 156,1 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Le tableau qui suit présente les détails des projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte par statut de zonage.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB estimée ^{i), ii)} (en milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ⁱⁱⁱ⁾
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Demande de changement de zonage approuvée								
1 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	19,0	3 597	323	2 907	3 230	18 186 \$
2 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,5	385	17	320	337	36 786
3 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	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	61 941
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	4 144
2 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	7 792
3 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	45 743
4 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	1,5	191	—	120	120	1 840
5 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	4 431
6 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	6,5	2 100	10	1 290	1 300	13 348
7 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	1,7	622	24	422	446	7 149
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			39,3	8 775	369	6 721	7 090	84 447
Demande de changement de zonage à présenter								
1 Lower Jarvis, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	4,1	—	—	—	—	3 506
2 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,8	—	—	—	—	4 087
3 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	2 158
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			22,3	—	—	—	—	9 751
Total – projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte en cours de planification			81,4	12 857	714	10 012	10 726	156 139 \$

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 30 juin 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 61,9 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
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 commerciaux, 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 superficie 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 Ouest à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Les plans d'aménagement actuels prévoient la construction d'un immeuble résidentiel de 15 étages comprenant une SLB de 10 000 pieds carrés à vocation commerciale et environ 200 unités résidentielles (selon une participation de 100 %).

Demandes de changement de zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour cinq projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et pour deux projets d'aménagement d'immeubles résidentiels situés à Toronto, en Ontario. Au 30 juin 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 84,4 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
Broadview Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-ouest des avenues Danforth et Broadview, dans l'est de Toronto, et se trouve à moins de 150 mètres de la station de métro Broadview de la TTC. La proposition d'aménagement actuelle prévoit une tour résidentielle, une nouvelle épicerie et un parc public. La demande présentée prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée de 0,4 million de pieds carrés et environ 500 unités résidentielles. La Fiducie continue d'affiner sa vision d'un projet d'aménagement d'immeubles à usage mixte axé sur le transport en commun, qui transformera un site sous-utilisé tout en mettant en valeur le patrimoine naturel et les liaisons vertes pour la communauté existante. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel, la demande de modification de règlement de zonage et la demande de plan provisoire de lotissement ont été présentées à la Ville de Toronto.

Projet/emplacement	Description
Carlaw Avenue, Toronto (Ontario)	Au cours du deuxième trimestre, Propriétés de Choix a conclu une entente avec la province d'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun à son immeuble de Carlaw Avenue. En partenariat avec la province d'Ontario, Propriétés de Choix a élaboré un concept pour la future communauté axée sur le transport en commun sur ce site, situé 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.
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'intersection sud-est des rues Dundas Ouest et Bloor Ouest à Toronto, soit à la jonction de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment une station de métro de la TTC, une gare ferroviaire du réseau GO et le circuit ferroviaire Union-Pearson Express. Les plans de réaménagement actuels prévoient l'aménagement d'un important projet communautaire à usage mixte intégré aux services de transport en commun locaux favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail ainsi que les autres usages communautaires. La demande présentée prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée d'environ 1,7 million de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,2 million de pieds carrés, et environ 1 900 unités résidentielles. Le plan prévoit l'aménagement d'immeubles de commerce de détail de proximité et d'installations à vocation communautaire, dont un parc public. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et les demandes relatives au plan de lotissement et au plan d'implantation ont été présentées à la Ville de Toronto.
Parkway Forest Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-est de la promenade Parkway Forest et de l'avenue Sheppard Est, à Toronto, et se trouve à 350 mètres de la station de métro Don Mills de la TTC. Le site comprend actuellement un immeuble locatif de 19 étages et dix maisons en rangée offertes à la location. L'aménagement proposé remplacera cinq des maisons en rangée existantes par un immeuble résidentiel de 33 étages comprenant environ 382 unités (selon une participation de 100 %). Cette densification soutiendra la croissance future de la Ville de Toronto en fournissant un parc de logements locatifs supplémentaire dans un quartier accessible par transport en commun. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et la demande de plan provisoire de lotissement ont été présentées à la Ville de Toronto.
Photography Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 7,7 acres, est situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Eglinton Ouest et de la promenade Black Creek, à Toronto. Le site se trouve à proximité de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment le réseau GO de Kitchener, le circuit ferroviaire Union-Pearson Express et le futur circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown. Le réaménagement proposé comprend sept immeubles à usage mixte, dont des unités à vocation résidentielle et des locaux de commerce de détail. La demande comprend une superficie brute totale d'environ 2,1 millions de pieds carrés et 2 400 unités résidentielles. Propriétés de Choix continue de préciser sa vision d'une communauté inclusive à usage mixte où les gens peuvent vivre et accéder aux commodités, aux services, au transport en commun et à une toute nouvelle épicerie, le tout à distance de marche. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage ont été présentées à la Ville de Toronto.
Warden Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 6,5 acres, est situé au sud de l'intersection des avenues St. Clair et Warden, à Toronto, et à 500 mètres de la station de métro Warden de la TTC. Le plan d'aménagement actuel prévoit environ 2 100 unités résidentielles, une superficie brute de plus de 1,3 million de pieds carrés et une proposition de parc public. La Fiducie a conclu un règlement avec la Ville de Toronto, et elle s'affaire à préciser les conditions avant la publication d'un plan d'aménagement officiel et d'une demande de modification de règlement de zonage.
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 622 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 présentée à la Ville de Toronto au cours du quatrième trimestre de 2023.

3.7 Projets futurs

La stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix consiste à créer de la valeur grâce à des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Outre les projets en cours de planification, la Fiducie a recensé dans son portefeuille existant plus de 70 sites environ, d'une superficie globale de plus de 500 acres qui offrent un potentiel d'accroissement de la densité des immeubles résidentiels et à usage mixte par la densification d'un actif existant. Plus de 90 % des sites recensés se trouvent dans les régions du Grand Toronto, du Grand Montréal et du Grand Vancouver, ce qui permet d'élargir la plateforme résidentielle dans les plus grandes villes du Canada. Propriétés de Choix travaille activement à l'examen de ces sites et les classe par ordre de priorité en vue d'amorcer le processus de changement de zonage et d'obtention des droits de propriété.

3.8 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

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

La Fiducie a accordé des prêts hypothécaires garantis de 355 661 \$ (360 150 \$ au 31 décembre 2023) 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. Sont pris en compte dans ce montant trois prêts hypothécaires consentis par le vendeur d'une valeur nominale totale de 11 645 \$ et d'une juste valeur totale de 11 070 \$ (voir la rubrique 3.2) au cours du trimestre. Les prêts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 6,81 % et sont garantis par les immeubles sortis.

Le 21 juin 2024, la Fiducie a consenti un prêt de 20 000 \$ à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux de 7,00 %.

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 149 409 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours du semestre clos le 30 juin 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Au 30 juin 2024 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	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	375 661 \$	280 771 \$	0,8	8,56 %
Billets à recevoir de GWL	149 409	149 409	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	525 070 \$	430 180 \$		

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 2023 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	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	360 150 \$	264 394 \$	1,1	8,62 %
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.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	9 702 \$	44 666 \$	(34 964) \$	252 424 \$	64 736 \$	187 688 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	136 282	152 032	(15 750)	277 874	285 059	(7 185)
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement	(79 339)	(86 241)	6 902	(191 569)	(294 508)	102 939
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement	552 941	(86 609)	639 550	280 857	(31 439)	312 296
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	619 586 \$	23 848 \$	595 738 \$	619 586 \$	23 848 \$	595 738 \$

Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre et semestre

La diminution des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à la variation défavorable du fonds de roulement et à une hausse des intérêts payés, facteurs compensés en partie par une augmentation du résultat d'exploitation net, une augmentation des distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, une hausse des intérêts reçus et une diminution des dépenses liées aux frais directs de location et aux allocations accordées aux locataires.

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⁾.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Trimestre et semestre

La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent découle surtout d'une baisse des dépenses d'aménagement et d'une distribution en capital de l'une des coentreprises de la Fiducie liée au financement postconstruction, facteurs contrebalancés en partie par une baisse des entrées de trésorerie liées aux remboursements de prêts hypothécaires et une hausse des sorties de trésorerie liées à l'acquisition d'immeubles de placement.

Pour le semestre, une diminution des sorties de trésorerie liées à l'acquisition d'actifs immobiliers financiers a également contribué à la baisse.

Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre et semestre

L'augmentation des entrées de trésorerie liées aux activités de financement pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à une hausse des produits tirés de l'émission nette de débetures non garanties de premier rang et à une hausse des avances nettes sur emprunts hypothécaires.

Pour le semestre, le remboursement du solde aux termes de la facilité de crédit à la période correspondante de l'exercice précédent a également contribué à la hausse.

4.2 Sources de liquidité et structure du capital

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

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	656 757 \$	275 619 \$	381 138 \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 500 000	1 500 000	—
Liquidités	2 156 757 \$	1 775 619 \$	381 138 \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 798 882 \$	12 718 125 \$	80 757 \$

i) Au 30 juin 2024, des placements à court terme de 520 041 \$ étaient compris dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie (144 441 \$ au 31 décembre 2023). La Fiducie prévoit utiliser les placements à court terme pour rembourser, à l'échéance, une partie du montant en capital total de 550 000 \$ des débentures non garanties de premier rang de série K en circulation portant intérêt à 3,56 % et échéant le 9 septembre 2024²⁾.

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 30 juin 2024 (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	26 283 \$	109 580 \$	0,6	6,67 %
Facilité de crédit	—	—	—	— %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt ⁱ⁾	—	—		
Emprunts à taux variables	26 283	109 580	0,6	6,67 %
Emprunts à la construction	57 672	57 672	6,8	2,08 %
Débentures non garanties de premier rang	5 950 000	5 950 000	5,4	4,14 %
Emprunts hypothécaires	1 137 250	1 602 713	8,0	4,12 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(21 552)	(28 815)		
Emprunts à taux fixes	7 123 370	7 581 570	6,0	4,12 %
Total de la dette ajustée, montant net	7 149 653 \$	7 691 150 \$		

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 603 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 30 juin 2024.

Au 31 décembre 2023 (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	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, escomptes 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 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2023.

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et 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 342 778 \$, dont une tranche de 251 739 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 juin 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, un montant de 167 252 \$ a été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 83 297 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient à 5,09 % et à 2,7 ans (respectivement 5,88 % et 2,0 ans au 31 décembre 2023).

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 du trimestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a prorogé l'échéance de la facilité de crédit, la faisant passer du 1^{er} septembre 2028 au 13 juin 2029.

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

Au 30 juin 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023). Au 30 juin 2024, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt de 2 603 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023) était pris en compte dans les autres actifs.

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 juin 2024, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Débetures non garanties de premier rang

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 un 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 reçu le 29 décembre 2023.

Le 23 mai 2024, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série U portant intérêt à 5,03 % par année et venant à échéance le 28 février 2031 d'un montant en capital total de 500 millions de dollars. Au 30 juin 2024, des produits ont été investis sous forme de placements à court terme portant intérêt à 5,50 % par année. La Fiducie prévoit utiliser le produit net tiré des placements à court terme pour rembourser une partie du montant en capital total de 550 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série K en circulation portant intérêt au taux de 3,56 % à l'échéance le 9 septembre 2024²⁾.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours du semestre clos le 30 juin 2024.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024 (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 à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	49 603 \$	110 767 \$	160 370 \$
Émissions et avances	—	2 531	30 255	32 786
Remboursements	—	(25 851)	(57 725)	(83 576)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	— \$	26 283 \$	83 297 \$	109 580 \$

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 selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours du semestre clos le 30 juin 2024.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixes
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 650 000 \$	976 661 \$	40 456 \$	426 197 \$	—	7 093 314 \$
Émissions et avances ⁱⁱ⁾	500 000	186 075	17 216	90 000	—	793 291
Remboursements	(200 000)	(68 293)	—	(4 789)	—	(273 082)
Repris par l'acheteur	—	(7 586)	—	(7 705)	—	(15 291)
Repris auprès du vendeur	—	12 153	—	—	—	12 153
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱⁱ⁾	—	38 240	—	(38 240)	—	—
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 950 000 \$	1 137 250 \$	57 672 \$	465 463 \$	—	7 610 385 \$

- 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 et les avances sur emprunts hypothécaires comprennent des emprunts hypothécaires repris du partenaire de la Fiducie de 33 075 \$ précédemment garantis par la participation du partenaire dans les immeubles sortis par la Fiducie et son partenaire au cours du trimestre considéré. Ces emprunts hypothécaires étaient garantis par d'autres immeubles détenus par la Fiducie.
- iii) Le transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comprend la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire précédemment garanti par les immeubles sortis dont il a été question plus haut ainsi que la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire lié à une acquisition qui a été transféré vers les immeubles de placement.

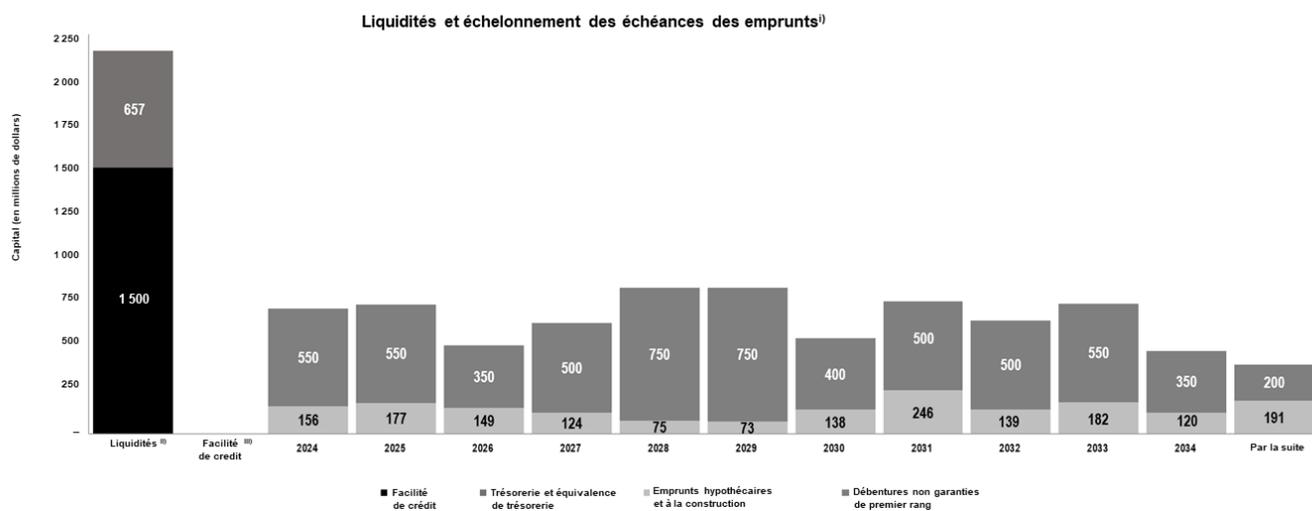
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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

Au 30 juin 2024 (en milliers de dollars)	Facilité de crédit	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
		Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total
Reste de 2024	— \$	550 000 \$	81 058 \$	26 283 \$	4 991 \$	44 019 \$	706 351 \$
2025	—	550 000	127 964	—	9 619	39 278	726 861
2026	—	350 000	133 362	—	15 713	—	499 075
2027	—	500 000	92 306	—	31 237	—	623 543
2028	—	750 000	46 902	—	28 367	—	825 269
Par la suite	—	3 250 000	655 658	57 672	375 536	—	4 338 866
Total de l'encours de la dette ajustée	— \$	5 950 000 \$	1 137 250 \$	83 955 \$	465 463 \$	83 297 \$	7 719 965 \$

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

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



- i) Présenté selon une base proportionnelle¹⁾.
- ii) Comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
- iii) La facilité de crédit viendra à échéance le 13 juin 2029.

4.4 Situation financière

Les débetures non garanties de premier rang et la facilité de crédit de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives de nature financière et non financière qui comprennent le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière par la direction pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec l'ensemble de ces clauses restrictives au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023.

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

		Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs^(1), i), ii)	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	42,2 %	40,4 %
Ratio de couverture du service de la dette^(1), ii)	Limite : au moins 1,5 x	3,0 x	3,0 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV^(1), i), iii), iv), v), vi)		7,6 x	7,2 x
Ratio de couverture des intérêts^(1), iv), v)		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) Le ratio de la dette ajustée sur le total des actifs⁽¹⁾, normalisé aux fins de la trésorerie excédentaire de 500 millions de dollars découlant de l'émission de débetures de série U détenue en vue de rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾, était 40,5 % au 30 juin 2024.
- iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.8, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement du résultat net au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.
- iv) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.7, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières » pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base proportionnelle⁽¹⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.
- v) 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⁽¹⁾ ni le ratio de couverture des intérêts⁽¹⁾. Ces mesures sont utilisées pour évaluer le levier financier et sont utiles pour établir la capacité de la Fiducie à respecter ses obligations financières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR ».
- vi) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie⁽¹⁾, était de 6,9 x au 30 juin 2024 et de 7,0 x au 31 décembre 2023.

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 16 août 2023, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé) avec une tendance stable. Le 29 mai 2024, S&P a revu à la hausse la note de Propriétés de Choix pour l'établir à BBB+ avec une tendance stable. Une note de crédit équivalente ou supérieure à BBB- correspond à une notation élevée de solvabilité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 30 juin 2024.

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.

	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts à l'ouverture de la période	327 859 972	327 771 149
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	301 892	329 716
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(301 892)	(240 893)
Parts à la clôture de la période	327 859 972	327 859 972
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	395 786 525
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 646 497	723 646 497

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 inaccessibles 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 du semestre clos le 30 juin 2024 et de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des semestres clos les 30 juin 2024 et 2023, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	137 492 \$	135 684 \$	1 808 \$	273 779 \$	270 162 \$	3 617 \$

Le conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu et prévoit distribuer le montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer l'impôt de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)¹⁾. En conséquence, aucune provision pour impôt sur le revenu exigible n'est nécessaire, à l'exception des montants encourus pour les filiales canadiennes de la Fiducie. Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimes.

i) Propriétés de Choix est une « fiducie de fonds commun de placement » et une « fiducie de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

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 %). Cette hausse est entrée en vigueur 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.

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

Le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation¹⁾ 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 débetures, bien qu'il existe certaines fluctuations d'un trimestre à l'autre des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ permet aussi d'ajuster les entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport au fonds de roulement nécessaire pour effectuer les dépenses d'investissement liées à l'exploitation visant à maintenir la capacité de production des immeubles de placement, ce qui augmente la volatilité des valeurs en raison du caractère saisonnier des projets d'immobilisations. La direction recourt à cette mesure non conforme aux PCGR pour évaluer les flux de trésorerie pouvant être distribués. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ aux entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	194 575 \$	138 204 \$	56 371 \$	368 480 \$	305 259 \$	63 221 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 492	135 684	1 808	273 779	270 162	3 617
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	57 083 \$	2 520 \$	54 563 \$	94 701 \$	35 097 \$	59 604 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	70,7 %	98,2 %	(27,5) %	74,3 %	88,5 %	(14,2) %

Trimestre et semestre

L'augmentation des FTLAE¹⁾ pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique surtout par la variation favorable du fonds de roulement, la hausse du bénéfice d'exploitation net et une baisse des dépenses de location et d'entretien.

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 du semestre clos le 30 juin 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Au 30 juin 2024, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2023).

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

(en milliers de dollars)	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés				
	Entre novembre 2025 et juin 2030			
Swaps de taux d'intérêt		77 677 \$	8 025 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés		77 677 \$	8 025 \$	7 872 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	1^{er} mars 2030	75 582 \$	105 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés		75 582 \$	105 \$	1 337 \$

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 1 385 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 817 \$ au 30 juin 2023).

4.9 Arrangements hors bilan

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. Au 30 juin 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 076 \$ (37 668 \$ au 31 décembre 2023).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	335 388 \$	330 327 \$	5 061 \$	1,5 %	673 346 \$	654 984 \$	18 362 \$	2,8 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(93 195)	(92 175)	(1 020)	1,1 %	(191 300)	(187 445)	(3 855)	2,1 %
	242 193	238 152	4 041	1,7 %	482 046	467 539	14 507	3,1 %
Bénéfice des stocks de projets résidentiels								
Ventes brutes	—	—	—	— %	11 268	—	11 268	— %
Coût des ventes	—	—	—	— %	(9 234)	—	(9 234)	— %
	—	—	—	— %	2 034	—	2 034	— %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	15 275	11 321	3 954	34,9 %	25 034	20 296	4 738	23,3 %
Revenu de placement ⁱ⁾	5 315	5 315	—	— %	10 630	10 630	—	— %
Produits de commissions	625	688	(63)	(9,2) %	1 326	2 341	(1 015)	(43,4) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(146 204)	(141 125)	(5 079)	3,6 %	(288 488)	(280 482)	(8 006)	2,9 %
Charges générales et administratives	(17 200)	(13 649)	(3 551)	26,0 %	(31 838)	(28 211)	(3 627)	12,9 %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 370	3 353	(1 983)	(59,1) %	6 088	26 177	(20 089)	(76,7) %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(500)	(500)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	38 615	(9)	38 624	s. o.	38 615	(34)	38 649	s. o.
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 288	998	290	29,1 %	2 069	1 730	339	19,6 %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	372 039	375 997	(3 958)	(1,1) %	439 323	470 986	(31 663)	(6,7) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	28 035	86 053	(58 018)	(67,4) %	26 670	161 820	(135 150)	(83,5) %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(27 870)	(31 176)	3 306	(10,6) %	(57 511)	(45 819)	(11 692)	25,5 %
Bénéfice avant impôt sur le résultat	513 231	535 668	(22 437)	(4,2) %	655 498	806 473	(150 975)	(18,7) %
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	—	—	—	— %	12	(1)	13	(1 300,0) %
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$	(22 437) \$	(4,2) %	655 510 \$	806 472 \$	(150 962) \$	(18,7) %

i) Les revenus de placement comprennent les distributions provenant de la participation de la Fiducie dans Allied.

Les ajustements de la juste valeur peuvent varier fortement d'un trimestre à l'autre, car ils sont tributaires de facteurs liés au marché comme le prix des parts de la Fiducie et des parts négociées en bourse d'Allied et les taux de capitalisation du marché. Ces facteurs liés au marché peuvent avoir une incidence importante sur le bénéfice net de la Fiducie.

Trimestre

La diminution du bénéfice net pour le trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent découle principalement d'une variation défavorable de 58,0 millions de dollars des ajustements de la juste valeur des immeubles de placement, compensée en partie par la reprise d'une provision de 38,6 millions de dollars liée à une transaction qui a été établie comme n'étant plus requise.

Semestre

La diminution du bénéfice net pour le semestre par rapport au semestre correspondant de l'exercice précédent découle surtout des variations hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 135,2 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement, une variation défavorable de 31,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison des fluctuations du prix des parts de la Fiducie, et une diminution de 20,1 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant principalement d'une perte liée à la juste valeur comptabilisée pour l'exercice en cours.

Les variations indiquées plus haut ont été contrebalancées en partie par la reprise d'une provision de 38,6 millions de dollars liée à une transaction qui a été établie comme n'étant plus requise.

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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits locatifs	335 388 \$	330 327 \$	5 061 \$	673 346 \$	654 984 \$	18 362 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(93 195)	(92 175)	(1 020)	(191 300)	(187 445)	(3 855)
Résultat d'exploitation net	242 193 \$	238 152 \$	4 041 \$	482 046 \$	467 539 \$	14 507 \$

Trimestre et semestre

L'augmentation des produits locatifs pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique en grande partie par la hausse des loyers lors des renouvellements, les nouvelles locations et les majorations de loyer contractuelles, particulièrement au sein des portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. La hausse des recouvrements de dépenses d'investissement, les acquisitions, les projets d'aménagement menés à terme et une reprise sur provision pour le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par la diminution des paiements pour cession de bail reçus de 7,2 millions de dollars et de 4,6 millions de dollars pour le trimestre et le semestre, respectivement. Les paiements pour cession de bail reçus depuis le début de l'exercice avaient surtout trait au redimensionnement de deux magasins d'alimentation Loblaw et à la fermeture d'un bien en Alberta.

Bénéfice des stocks de projets résidentiels

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Ventes brutes	— \$	— \$	— \$	11 268 \$	— \$	11 268 \$
Coût des ventes	—	—	—	(9 234)	—	(9 234)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	— \$	— \$	— \$	2 034 \$	— \$	2 034 \$

Trimestre et semestre

Au cours du premier trimestre de 2024, la Fiducie a comptabilisé des ventes brutes et un coût des ventes liés à la vente de la participation de la Fiducie dans 36 unités de son projet d'immeuble résidentiel en copropriété Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts	5 690 \$	6 107 \$	(417) \$	11 443 \$	11 615 \$	(172) \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	3 605	2 247	1 358	5 866	4 588	1 278
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	2 566	2 349	217	2 274	2 509	(235)
Autres produits d'intérêts	3 414	618	2 796	5 451	1 584	3 867
Produits d'intérêts	15 275 \$	11 321 \$	3 954 \$	25 034 \$	20 296 \$	4 738 \$

Trimestre et semestre

L'augmentation des produits d'intérêts pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est essentiellement attribuable aux produits d'intérêts supplémentaires gagnés sur la trésorerie excédentaire et aux produits supplémentaires gagnés sur les actifs immobiliers financiers.

La trésorerie excédentaire détenue au cours du deuxième trimestre de 2024 découle surtout de l'investissement du produit de l'émission de débentures non garanties de premier rang de série U portant intérêt à 5,03 % d'un montant en capital de 500 millions de dollars. Le produit a été investi dans un CPG portant intérêt à un taux plus élevé que les débentures à 5,50 %. La Fiducie a l'intention d'utiliser le produit de l'émission de débentures de série U pour rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débentures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾.

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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	132 \$	167 \$	(35) \$	195 \$	495 \$	(300) \$
Frais imputés à des tiers	493	521	(28)	1 131	1 846	(715)
Produits de commissions	625 \$	688 \$	(63) \$	1 326 \$	2 341 \$	(1 015) \$

Trimestre et semestre

La diminution des produits de commissions pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à la baisse des services de location et de gestion de projets fournis à des tiers et des frais de consultation en aménagement reçus de Wittington.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	57 732 \$	54 816 \$	2 916 \$	113 700 \$	105 857 \$	7 843 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	11 528	10 621	907	21 488	20 306	1 182
Intérêts sur la facilité de crédit	1 160	1 956	(796)	2 209	6 584	(4 375)
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	12	18	(6)	24	36	(12)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	227	5	222	388	33	355
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 119	1 203	(84)	2 257	2 648	(391)
Intérêts inscrits à l'actif ⁱ⁾	(773)	(1 704)	931	(1 317)	(2 743)	1 426
	71 005	66 915	4 090	138 749	132 721	6 028
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	75 199	74 210	989	149 739	147 761	1 978
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	146 204 \$	141 125 \$	5 079 \$	288 488 \$	280 482 \$	8 006 \$

i) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de respectivement 4,14 % et 4,11 % pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024.

ii) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre et semestre

L'augmentation des charges d'intérêts nettes et autres charges financières pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique essentiellement par les nouvelles émissions des douze derniers mois assorties de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivée à échéance et une diminution des intérêts inscrits à l'actif par suite de l'achèvement de plusieurs projets d'aménagement importants au premier trimestre de 2024 et au quatrième trimestre de 2023.

De plus, les intérêts sur les débetures non garanties de premier rang ont augmenté par suite de l'émission de débetures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500 millions de dollars. La Fiducie a l'intention d'utiliser le produit de l'émission de débetures de série U pour rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾. Avant le remboursement des débetures de série K, le produit de l'émission de débetures de série U avait été investi dans un CPG portant intérêt à un taux plus élevé que celui des débetures.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	18 907 \$	15 693 \$	3 214 \$	36 195 \$	33 143 \$	3 052 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	876	1 164	(288)	1 672	1 816	(144)
Honoraires	1 263	973	290	2 411	1 742	669
Coûts liés aux technologies de l'information	2 162	1 628	534	4 028	3 413	615
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ¹⁾	1 247	1 158	89	2 494	2 400	94
Amortissement d'autres actifs	314	321	(7)	625	669	(44)
Frais de bureau	479	511	(32)	911	790	121
Autres	913	964	(51)	1 270	1 469	(199)
	26 161	22 412	3 749	49 606	45 442	4 164
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 283)	(3 433)	150	(6 611)	(6 335)	(276)
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 678)	(5 330)	(348)	(11 157)	(10 896)	(261)
Charges générales et administratives	17 200 \$	13 649 \$	3 551 \$	31 838 \$	28 211 \$	3 627 \$

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

Trimestre et semestre

Les charges générales et administratives ont augmenté pour le trimestre et le semestre par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de frais de restructuration liés à l'impartition d'une partie de la fonction de comptabilité relative à l'exploitation de la Fiducie et du calendrier des dépenses liées aux technologies de l'information.

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 Loblaw et des pharmacies.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le trimestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 mars 2024			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : absorption	Changements au sein du portefeuille ^(v)	Immeubles inoccupés – acquisitions / (sorties)	Trimestre clos le 30 juin 2024		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁽ⁱ⁾	44 802	43 756	97,7 %	(390)	41	350	1	(189)	(11)	44 602	43 568	97,7 %
Immeubles industriels ⁽ⁱⁱ⁾	19 541	19 296	98,8 %	(424)	47	391	14	4	(2)	19 543	19 314	98,8 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 134	1 074	94,7 %	(2)	—	2	—	—	—	1 134	1 074	94,7 %
Total	65 477	64 126	97,9 %	(816)	88	743	15	(185)	(13)	65 279	63 956	98,0 %

- i) Comprend 674 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (662 000 pieds carrés au 31 mars 2024).
- 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 (1 191 000 pieds carrés au 31 mars 2024).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) 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 le semestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 décembre 2023			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : absorption	Changements au sein du portefeuille ^(v)	Immeubles inoccupés – acquisitions / (sorties)	Semestre clos le 30 juin 2024		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁽ⁱ⁾	44 691	43 667	97,7 %	(789)	72	685	(32)	(67)	(22)	44 602	43 568	97,7 %
Immeubles industriels ⁽ⁱⁱ⁾	19 655	19 458	99,0 %	(719)	136	549	(34)	(110)	(2)	19 543	19 314	98,8 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 134	1 068	94,2 %	(2)	10	2	10	(4)	4	1 134	1 074	94,7 %
Total	65 480	64 193	98,0 %	(1 510)	218	1 236	(56)	(181)	(20)	65 279	63 956	98,0 %

- i) Comprend 674 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (657 000 pieds carrés au 31 décembre 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 (1 191 000 pieds carrés au 31 décembre 2023).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) 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 30 juin 2024, la Fiducie avait 29 sites de commerce de détail et 5 sites industriels loués à des locataires aux termes de baux fonciers (30 sites de commerce de détail et 5 sites industriels au 31 décembre 2023). Les locataires ont construit des immeubles sur des sites, d'une superficie brute d'environ 1 865 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (1 848 000 pieds carrés au 31 décembre 2023). De plus, la Fiducie compte 176 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (178 au 31 décembre 2023), qui ont été exclus des tableaux du taux d'occupation.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a augmenté, passant de 97,9 % au 31 mars 2024 à 98,0 % au 30 juin 2024.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation est demeuré stable, l'incidence des locataires n'ayant pas renouvelé leurs baux ayant été compensée par l'ajout de nouveaux locataires au portefeuille.

L'absorption positive d'environ 14 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels découle surtout de l'ajout de nouveaux baux dans le portefeuille de l'Alberta.

Les changements nets au sein du portefeuille d'environ (189 000) pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail découlent surtout de la cession de deux immeubles en Saskatchewan et de deux immeubles en Alberta, compensée en partie par l'acquisition d'un immeuble en Ontario et de la participation d'un partenaire dans un immeuble en Alberta.

Semestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation du semestre clos le 30 juin 2024 est demeuré stable, soit à 98,0 %, ce qui est conforme au taux d'occupation au 31 décembre 2023.

L'absorption négative d'environ 32 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail découle surtout de départs de locataires dans le portefeuille de l'Ontario et celui de l'Alberta.

L'absorption négative d'environ 34 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels découle surtout de deux départs connus de locataires, soit un en Alberta et un en Ontario, compensés en partie par l'ajout de nouveaux baux dans le portefeuille de l'Alberta.

L'absorption positive d'environ 10 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte découle surtout de nouveaux baux dans l'un des biens à Toronto.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, les changements nets au sein du portefeuille d'environ (67 000) pieds carrés découlent surtout de la cession de deux immeubles en Saskatchewan et de deux immeubles en Alberta, compensée en partie par l'acquisition de deux immeubles en Ontario et de la participation d'un partenaire dans un immeuble en Alberta.

Pour le secteur des immeubles industriels, les changements nets au sein du portefeuille d'environ (110 000) pieds carrés découlent surtout de la sortie d'un immeuble en Ontario.

Loblaw est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 58,2 % du total de sa SLB (57,7 % au 31 décembre 2023). Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, soit une superficie de 3,08 millions de pieds carrés sur 3,20 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,4 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans. Les 46 renouvellements de baux comprennent le bail d'un immeuble industriel.

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 30 juin 2024				Au 31 décembre 2023			
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)
Bannières appartenant à Loblaw ⁱⁱ⁾	38,0	38,0	100,0 %	6,0	37,8	37,8	100,0 %	6,5
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,3	26,0	95,2 %	5,4	27,7	26,4	95,4 %	5,4
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	65,3	64,0	98,0 %	5,8	65,5	64,2	98,0 %	6,0

- i) Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux. Ne tient pas compte de l'incidence des baux de Loblaw renouvelés après la clôture du trimestre, tel qu'il est indiqué plus haut.
- ii) Les bannières appartenant à Loblaw comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2023).
- iii) Les locataires indépendants comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2023).

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 30 juin 2024.

(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	360	82	442	0,7 %	6 774 \$	15,40 \$
Reste de 2024	785	84	869	1,3 %	11 561	13,35
2025 ⁱ⁾	3 034	3 150	6 184	9,5 %	79 203	12,83
2026	3 506	2 807	6 313	9,7 %	93 598	14,91
2027	3 081	3 949	7 030	10,8 %	113 435	16,17
2028	3 435	4 941	8 376	12,8 %	134 115	16,02
2029	2 530	7 062	9 592	14,7 %	149 279	15,56
2030 et par la suite	8 396	14 889	23 285	35,6 %	389 148	16,78
SLB occupée	25 127	36 964	62 091	95,1 %	977 113	15,74
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	934	931	1 865	2,9 %	20 648	11,07
SLB inoccupée	1 323	—	1 323	2,0 %	—	—
Total	27 384	37 895	65 279	100,0 %	997 761 \$	15,60 \$

- i) La SLB des bannières appartenant à Loblaw qui arrive à échéance rend compte des baux renouvelés après la clôture du trimestre, tel qu'il est indiqué plus haut.
ii) Représente la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

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

Les dix principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie pour le trimestre clos le 30 juin 2024 comptaient pour environ 57,0 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 73,3 % des produits locatifs bruts annualisés 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 baux.

Locataires des immeubles de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	64,2 %	31 061
2. Canadian Tire	1,8 %	888
3. TJX Companies	1,6 %	689
4. Dollarama	1,5 %	572
5. Goodlife	0,9 %	362
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	198
7. TD Canada Trust	0,7 %	131
8. Staples/Bureau en gros	0,7 %	316
9. Walmart	0,6 %	544
10. Sobeys	0,6 %	244
Total	73,3 %	35 005

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 30 juin 2024.

Catégorie de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
Épiceries et pharmacies	67,9 %	32 857
Commerces essentiels	14,4 %	4 290
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,5 %	2 201
Mise en forme et services aux particuliers	4,8 %	1 651
Restaurants plein service	3,0 %	702
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,6 %	1 168
Autres	1,8 %	699
Total	100,0 %	43 568

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles de commerce de détail de Propriétés de Choix en date du 30 juin 2024.

(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	270	82	352	0,8 %	5 597 \$	15,98 \$
Reste de 2024 ⁱ⁾	301	84	385	0,9 %	7 521	19,70
2025 ⁱⁱ⁾	1 259	2 960	4 219	9,5 %	64 104	15,24
2026	1 985	2 807	4 792	10,7 %	78 314	16,46
2027	1 812	3 949	5 761	12,9 %	100 379	17,46
2028	1 698	4 141	5 839	13,1 %	104 574	17,93
2029	1 387	6 399	7 786	17,5 %	128 073	16,45
2030 et par la suite	3 122	10 638	13 760	30,8 %	270 384	19,78
SLB occupée	11 834	31 060	42 894	96,2 %	758 946	17,69
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	674	—	674	1,5 %	6 657	9,88
SLB inoccupée	1 034	—	1 034	2,3 %	—	—
Total	13 542	31 060	44 602	100,0 %	765 603 \$	17,57 \$

i) La SLB de 385 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve dans les marchés suivants : 36,0 % dans la région du Grand Toronto, 15,1 % à Ottawa, 10,4 % dans la région du Grand Montréal, 3,7 % à Vancouver, 2,3 % à Calgary, 1,2 % à Edmonton et 31,3 % dans d'autres marchés.

ii) La SLB des bannières appartenant à Loblaw qui arrivent à échéance rend compte des baux renouvelés après la clôture du trimestre, tel qu'il est indiqué plus haut.

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

Au 30 juin 2024, le loyer de base moyen en vigueur pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 16,88 \$ le pied carré.

Profil des locataires des immeubles industriels

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

Les dix principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie pour le trimestre clos le 30 juin 2024 comptaient pour environ 10,9 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 57,0 % des produits locatifs bruts annualisés 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 baux.

Locataires des immeubles industriels		Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)
1.	Loblaw	28,6 %	6 093
2.	Amazon	5,0 %	1 020
3.	Canada Cartage	4,6 %	672
4.	Wonderbrands, Inc.	3,9 %	1 050
5.	Pet Valu	3,7 %	353
6.	NFI IPD	2,8 %	354
7.	Uline Canada Corporation	2,4 %	635
8.	Canadian Tire	2,0 %	486
9.	Kimberly-Clark	2,0 %	514
10.	Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	2,0 %	424
Total		57,0 %	11 601

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 30 juin 2024.

Type de bâtiment/usage	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centres de distribution	56,0 %	10 778	10 682	99,1 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	28,6 %	6 093	6 093	100,0 %
Entrepôts ⁱ⁾	15,4 %	2 672	2 539	95,0 %
Total	100,0 %	19 543	19 314	98,8 %

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 30 juin 2024.

(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	61	—	61	0,3 %	573 \$	9,41 \$
Reste de 2024 ⁱ⁾	474	—	474	2,4 %	3 758	7,93
2025 ⁱⁱ⁾	1 761	189	1 950	10,0 %	14 715	7,55
2026	1 445	—	1 445	7,4 %	13 511	9,35
2027	1 206	—	1 206	6,2 %	11 372	9,43
2028	1 726	772	2 498	12,8 %	28 386	11,36
2029	1 100	663	1 763	9,0 %	20 109	11,41
2030 et par la suite	5 189	3 537	8 726	44,6 %	100 421	11,51
SLB occupée ⁱⁱⁱ⁾	12 962	5 161	18 123	92,7 %	192 845	10,64
SLB se rapportant aux baux fonciers ^{iv)}	260	931	1 191	6,1 %	13 991	11,75
SLB inoccupée	229	—	229	1,2 %	—	—
Total	13 451	6 092	19 543	100,0 %	206 836 \$	10,71 \$

- i) La SLB de 474 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve dans les marchés suivants : 57,8 % dans la région du Grand Toronto, 16,4 % à Calgary, 12,8 % à Edmonton et 13,0 % dans d'autres marchés.
- ii) La SLB des bannières appartenant à Loblaw qui arrive à échéance rend compte des baux renouvelés après la clôture du trimestre, tel qu'il est indiqué plus haut.
- iii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 13,91 \$ à Vancouver, 8,83 \$ à Edmonton, 8,24 \$ à Calgary, 9,27 \$ dans la région du Grand Toronto, 9,88 \$ dans la région du Grand Montréal et 8,14 \$ dans d'autres marchés.
- iv) Représente la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Au 30 juin 2024, le loyer de base moyen en vigueur pour le portefeuille d'immeubles industriels de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 9,32 \$ le pied carré.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ au bénéfice net établi selon les PCGR pour le trimestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Ajustement selon les PCGR 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	275 140 \$	64 747 \$	17 917 \$	357 804 \$	(22 206) \$	335 598 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(79 055)	(15 098)	(7 083)	(101 236)	8 041	(93 195)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	196 085	49 649	10 834	256 568	(14 165)	242 403
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 490)	1 409	305	(776)	(658)	(1 434)
Paiements pour cession de bail reçus	1 224	—	—	1 224	—	1 224
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	194 819	51 058	11 139	257 016	(14 823)	242 193
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				9 128	6 147	15 275
Revenu de placement				5 315	—	5 315
Produits de commissions				625	—	625
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(151 017)	4 813	(146 204)
Charges générales et administratives				(17 200)	—	(17 200)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	1 370	1 370
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes				38 615	—	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				1 288	—	1 288
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				372 039	—	372 039
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				25 542	2 493	28 035
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(27 870)	—	(27 870)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				513 231	—	513 231
Charge d'impôt sur le résultat				—	—	—
Bénéfice net				513 231 \$	— \$	513 231 \$

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⁾ au bénéfice net établi selon les PCGR pour le semestre clos le 30 juin 2024.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Ajustement selon les PCGR 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	552 330 \$	128 267 \$	35 191 \$	715 788 \$	(45 042) \$	670 746 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(161 388)	(32 082)	(14 117)	(207 587)	16 287	(191 300)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	390 942	96 185	21 074	508 201	(28 755)	479 446
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(4 334)	3 736	697	99	(1 272)	(1 173)
Paiements pour cession de bail reçus	3 773	—	—	3 773	—	3 773
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	390 381	99 921	21 771	512 073	(30 027)	482 046
Ventes brutes				11 268	—	11 268
Coût des ventes				(9 234)	—	(9 234)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels				2 034	—	2 034
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				16 959	8 075	25 034
Revenu de placement				10 630	—	10 630
Produits de commissions				1 326	—	1 326
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(299 664)	11 176	(288 488)
Charges générales et administratives				(31 838)	—	(31 838)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	6 088	6 088
Amortissement des immobilisations incorporelles				(500)	—	(500)
Coûts de transaction et autres charges connexes				38 615	—	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				2 069	—	2 069
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				439 323	—	439 323
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				21 982	4 688	26 670
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(57 511)	—	(57 511)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				655 498	—	655 498
Produit d'impôt sur le résultat				12	—	12
Bénéfice net				655 510 \$	— \$	655 510 \$

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

7.2 Sommaire du résultat d'exploitation net¹⁾

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

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 18 mois close le 30 juin 2024 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 la Fiducie dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comme si elles étaient détenues directement et des actifs immobiliers financiers, pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	336 858 \$	323 927 \$	12 931 \$	4,0 %	674 742 \$	651 565 \$	23 177 \$	3,6 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 569)	(766)	(1 803)	235,4 %	(3 350)	(1 556)	(1 794)	115,3 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 702)	(92 365)	(4 337)	4,7 %	(197 333)	(188 752)	(8 581)	4,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	237 587	230 796	6 791	2,9 %	474 059	461 257	12 802	2,8 %
Charge au titre des créances douteuses	1 573	(68)	1 641	s. o.	1 526	317	1 209	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	239 160	230 728	8 432	3,7 %	475 585	461 574	14 011	3,0 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	16 526	12 680	3 846		32 704	25 868	6 836	
Charge au titre des créances douteuses	106	1	105		11	(303)	314	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	16 632	12 681	3 951		32 715	25 565	7 150	
Paiements pour cession de bail reçus	1 224	8 419	(7 195)		3 773	8 430	(4 657)	
REN total, selon le référentiel comptable	257 016 \$	251 828 \$	5 188 \$		512 073 \$	495 569 \$	16 504 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	336 858 \$	323 927 \$	12 931 \$	4,0 %	674 742 \$	651 565 \$	23 177 \$	3,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(96 702)	(92 365)	(4 337)	4,7 %	(197 333)	(188 752)	(8 581)	4,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	240 156	231 562	8 594	3,7 %	477 409	462 813	14 596	3,2 %
Charge au titre des créances douteuses	1 573	(68)	1 641	s. o.	1 526	317	1 209	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	241 729	231 494	10 235	4,4 %	478 935	463 130	15 805	3,4 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	14 733	12 035	2 698		29 255	24 755	4 500	
Charge au titre des créances douteuses	106	1	105		11	(303)	314	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	14 839	12 036	2 803		29 266	24 452	4 814	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	256 568 \$	243 530 \$	13 038 \$		508 201 \$	487 582 \$	20 619 \$	

Trimestre et semestre

L'augmentation respective de 4,4 % et de 3,4 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et le semestre reflète en grande partie la hausse des produits attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations, aux majorations de loyer contractuelles et à la hausse des recouvrements dans les portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail, outre la reprise d'une provision dans le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Compte non tenu de la charge au titre des créances douteuses, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 3,7 % et de 3,2 % pour le trimestre et le semestre.

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

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	263 182 \$	254 813 \$	8 369 \$	3,3 %	528 443 \$	512 507 \$	15 936 \$	3,1 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(75 591)	(72 528)	(3 063)	4,2 %	(154 599)	(148 594)	(6 005)	4,0 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	187 591	182 285	5 306	2,9 %	373 844	363 913	9 931	2,7 %
Charge au titre des créances douteuses	(22)	(190)	168	(88,4) %	186	81	105	129,6 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	187 569	182 095	5 474	3,0 %	374 030	363 994	10 036	2,8 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	8 408	9 731	(1 323)		16 913	19 186	(2 273)	
Charge au titre des créances douteuses	108	(30)	138		(1)	(304)	303	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 516	9 701	(1 185)		16 912	18 882	(1 970)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	196 085 \$	191 796 \$	4 289 \$		390 942 \$	382 876 \$	8 066 \$	

Trimestre et semestre

L'augmentation respective de 3,0 % et de 2,8 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles de commerce de détail, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et le semestre reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations, aux majorations de loyer contractuelles et à la hausse des recouvrements de dépenses d'investissement.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et le semestre reflète principalement le manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties effectuées, contrebalancé en partie par l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement.

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	57 634 \$	53 546 \$	4 088 \$	7,6 %	114 050 \$	107 605 \$	6 445 \$	6,0 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(15 086)	(13 942)	(1 144)	8,2 %	(30 288)	(28 213)	(2 075)	7,4 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	42 548	39 604	2 944	7,4 %	83 762	79 392	4 370	5,5 %
Charge au titre des créances douteuses	1 710	(25)	1 735	s. o.	1 554	112	1 442	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	44 258	39 579	4 679	11,8 %	85 316	79 504	5 812	7,3 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	5 391	574	4 817		10 872	1 197	9 675	
Charge au titre des créances douteuses	—	1	(1)		(3)	1	(4)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	5 391	575	4 816		10 869	1 198	9 671	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	49 649 \$	40 154 \$	9 495 \$		96 185 \$	80 702 \$	15 483 \$	

Trimestre et semestre

L'augmentation respective de 11,8 % et de 7,3 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et le semestre reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations aux taux du marché, aux majorations de loyer contractuelles et à la hausse des recouvrements de dépenses d'investissement, outre la reprise d'une provision suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Compte non tenu des charges au titre des créances douteuses, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 7,4 % et de 5,5 % pour le trimestre et le semestre.

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

Secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres				Semestres			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	16 042 \$	15 568 \$	474 \$	3,0 %	32 249 \$	31 453 \$	796 \$	2,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(6 025)	(5 895)	(130)	2,2 %	(12 446)	(11 945)	(501)	4,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	10 017	9 673	344	3,6 %	19 803	19 508	295	1,5 %
Charge au titre des créances douteuses	(115)	147	(262)	(178,2) %	(214)	124	(338)	(272,6) %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 902	9 820	82	0,8 %	19 589	19 632	(43)	(0,2) %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	934	1 730	(796)		1 470	4 372	(2 902)	
Charge au titre des créances douteuses	(2)	30	(32)		15	—	15	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	932	1 760	(828)		1 485	4 372	(2 887)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	10 834 \$	11 580 \$	(746) \$		21 074 \$	24 004 \$	(2 930) \$	

Trimestre et semestre

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, est demeuré conforme à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, augmentant de 0,8 % pour le trimestre et diminuant de 0,2 % pour le semestre. Pour le trimestre, la hausse découle de l'augmentation du taux d'occupation. Pour le semestre, la baisse découle de l'incidence des ajustements favorables de facturation finale comptabilisés à la période correspondante de l'exercice précédent, compensée en partie par la hausse du taux d'occupation.

La diminution du REN lié aux transactions dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte pour le trimestre et le semestre découle principalement du manque à gagner sur le bénéfice attribuable à la sortie de trois immeubles de bureaux et d'un centre de données au cours de l'exercice précédent, facteurs compensés en partie par les apports des projets d'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle récemment menés à terme.

7.3 Autres indicateurs de performance clés

Les FPAE¹⁾ et le montant ajusté des FPAE¹⁾ font partie des principaux indicateurs de performance clés de la Fiducie. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion pour obtenir des précisions sur la manière dont ces mesures sont définies, calculées et rapprochées aux mesures financières conformes aux PCGR et sur la raison pour laquelle la direction utilise ces mesures. Le tableau qui suit présente un sommaire des FPAE¹⁾ et du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023.

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	184 714 \$	183 590 \$	1 124 \$	371 903 \$	360 481 \$	11 422 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,255 \$	0,254 \$	0,001 \$	0,514 \$	0,498 \$	0,016 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,255 \$	0,254 \$	0,001 \$	0,514 \$	0,498 \$	0,016 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	74,4 %	73,9 %	0,5 %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	176 600 \$	170 400 \$	6 200 \$	349 746 \$	334 779 \$	14 967 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,244 \$	0,235 \$	0,009 \$	0,483 \$	0,463 \$	0,020 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,244 \$	0,235 \$	0,009 \$	0,483 \$	0,463 \$	0,020 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	77,9 %	79,6 %	(1,7) %	78,3 %	80,7 %	(2,4) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,378 \$	0,374 \$	0,004 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 646 497	723 633 321	13 176	723 646 497	723 639 945	6 552
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 659 539	723 656 668	2 871	723 664 669	723 668 276	(3 607)
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 646 497	723 646 497	—	723 646 497	723 646 497	—

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 des FPAE¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et semestre

L'augmentation des FPAE¹⁾ pour le trimestre et le semestre s'explique principalement par une hausse du résultat d'exploitation net, contrebalancée en partie par une augmentation des charges générales et administratives et de la charge d'intérêts, déduction faite de la hausse du produit d'intérêts.

Les FPAE par part après dilution¹⁾ pour le trimestre ont été relativement stables par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de certains éléments non récurrents et de différences dans le calendrier, notamment la diminution de 7,2 millions de dollars des paiements pour cession de bail reçus, des frais de restructuration de 3,3 millions de dollars liés à l'impartition d'une partie de la fonction de comptabilité relative à l'exploitation de la Fiducie et de la reprise d'une provision de 1,7 million de dollars dans le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Normalisés au titre de ces éléments non récurrents et des différences dans le calendrier, les FPAE par part après dilution¹⁾ pour le trimestre ont augmenté de 0,014 \$, ou de 5,7 %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour le semestre, le produit comptabilisé relativement à la vente d'immeubles résidentiels a également contribué à la hausse des FPAE¹⁾.

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 des montants ajustés des FPAE¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et semestre

L'augmentation du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour le trimestre et le semestre est essentiellement attribuable à la hausse des FPAE¹⁾ mentionnée ci-dessus et des différences dans le calendrier des frais d'entretien et des frais de location.

Dépenses d'investissement liées aux immeubles et charges de location

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 585 \$	5 766 \$	(3 181) \$	7 038 \$	7 522 \$	(484) \$
Frais directs de location	2 120	1 134	986	3 807	2 941	866
Améliorations locatives	1 606	4 157	(2 551)	6 146	11 174	(5 028)
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	6 311 \$	11 057 \$	(4 746) \$	16 991 \$	21 637 \$	(4 646) \$

Les dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante des immeubles de placement sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de respectivement 2 585 \$ et 7 038 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (respectivement 5 766 \$ et 7 522 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023). 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 derniers trimestres.

Principales informations trimestrielles

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022
Nombre d'immeubles à revenu	702	705	705	706	704	705	704	703
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ⁱ⁾	65,9	66,1	66,1	65,2	64,5	64,9	64,5	64,7
Taux d'occupation	98,0 %	97,9 %	98,0 %	97,7 %	97,4 %	97,7 %	97,9 %	97,7 %
Produits locatifs (PCGR)	335 388 \$	337 958 \$	329 109 \$	325 077 \$	330 327 \$	324 657 \$	314 382 \$	309 082 \$
Bénéfice net (perte nette)	513 231 \$	142 279 \$	(445 684)\$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000)\$	948 077 \$
Bénéfice net (perte nette) par part	0,709 \$	0,197 \$	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$	1,310 \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	0,709 \$	0,197 \$	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$	1,310 \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	256 568 \$	251 633 \$	247 037 \$	244 886 \$	243 530 \$	244 052 \$	238 819 \$	234 540 \$
FPAE ¹⁾	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$	0,239 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$	130 360 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$	0,180 \$
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$	0,185 \$
Prix de marché des parts à la clôture	12,84 \$	13,78 \$	13,95 \$	12,68 \$	13,57 \$	14,52 \$	14,76 \$	12,41 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 557 674	723 544 974
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii), iii)}	42,2 %	40,3 %	40,4 %	40,6 %	40,5 %	41,0 %	40,6 %	41,0 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), ii)}	3,0 x	3,1 x	3,0 x	3,0 x	3,1 x	3,1 x	3,1 x	3,1 x

- i) Comprend la SLB de 1,9 million de pieds carrés qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.
- ii) Les parts échangeables sont exclues du calcul des ratios liés à la dette. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- iii) Le ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾, normalisé aux fins de la trésorerie excédentaire de 500 millions de dollars découlant de l'émission de débetures de série U détenue en vue de rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au troisième trimestre de 2024²⁾, était de 40,5 % au 30 juin 2024.

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

9. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 juin 2024, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. GWL est également la société mère de Loblaw; au 30 juin 2024, 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 comptait pour environ 56,5 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 58,2 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 juin 2024 (respectivement 57,1 % et 57,7 % au 31 décembre 2023).

Baux

Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, soit une superficie de 3,08 millions de pieds carrés sur 3,20 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,4 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans. Les 46 baux renouvelés comprennent le bail d'un immeuble industriel.

Acquisitions

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un immeuble de commerce de détail à Toronto, en Ontario, pour un prix d'achat total de 38 300 \$, compte non tenu des coûts de transaction.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de respectivement 401 \$ et 2 912 \$ reçus de Loblaw (néant pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023).

Convention de services

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 988 \$ (4 970 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2023).

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 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 1 242 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du semestre clos le 30 juin 2024 (367 \$ pour la période correspondante close le 30 juin 2023).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé respectivement 75 199 \$ et 149 739 \$ (respectivement 74 210 \$ et 147 761 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023).

Au 30 juin 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 174 475 \$ (320 587 \$ au 31 décembre 2023).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 149 409 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours du semestre clos le 30 juin 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 9 626 \$ et 19 167 \$ sur les parts détenues par GWL (respectivement 9 499 \$ et 18 914 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 30 juin 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours des semestres clos les 30 juin 2024 et 2023, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 3 135 \$ et 6 243 \$ sur les parts détenues par Wittington (respectivement 3 094 \$ et 6 160 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 30 juin 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours des semestres clos les 30 juin 2024 et 2023, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

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

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

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

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

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

Aucun changement n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de Propriétés de Choix au deuxième trimestre de 2024 qui a eu ou dont on peut raisonnablement penser qu'il aura une incidence importante sur le contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Fiducie.

11. RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Une liste complète et détaillée des risques liés aux activités de Propriétés de Choix est présentée dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et dans le rapport de gestion inclus dans son rapport annuel de 2023, lesquels sont intégrés par renvoi au présent rapport de gestion. Le rapport annuel et la notice annuelle de 2023 de la Fiducie se trouvent au www.sedarplus.ca. Les risques et les stratégies de gestion des risques qui y sont présentés demeurent inchangés.

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

Les pratiques ESG font partie intégrante des activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable grâce à des endroits où les gens peuvent prospérer. 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.

Un complément d'information sur les pratiques ESG de Propriétés de Choix est fourni dans le rapport sur la responsabilité ESG de 2023 de la Fiducie. Des informations détaillées concernant la stratégie de décarbonisation de Propriétés de Choix sont présentées dans le rapport *En route vers le net zéro* de la Fiducie. Ces deux documents sont disponibles sur le site Web de la Fiducie à l'adresse www.choicereit.ca/fr et ne sont pas intégrés par renvoi.

Des informations sur les pratiques de gouvernance d'entreprise de Propriétés de Choix sont fournies dans la circulaire de sollicitation de procurations de la direction de la Fiducie pour l'assemblée annuelle des porteurs de parts tenue le 25 avril 2024, qui peut être consultée sur le site Web de la Fiducie, à l'adresse www.choicereit.ca/fr.

13. 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 inférieur à 7,5 x.

14. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

Mesures non conformes aux PCGR	Description	Rapprochement
Base proportionnelle	<ul style="list-style-type: none"> S'entend de l'information financière ajustée pour tenir compte des coentreprises de la Fiducie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, des actifs immobiliers financiers et de la quote-part du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et aux actifs immobiliers financiers revenant à la Fiducie selon une base proportionnelle consolidée en fonction du pourcentage de participation de la Fiducie dans le placement connexe. La direction croit que cette méthode est appropriée pour démontrer la capacité de la Fiducie à gérer les aspects économiques sous-jacents des placements connexes, y compris la performance financière et les flux de trésorerie et qu'elle illustre également dans quelle mesure les actifs sous-jacents sont financés par emprunt, ce qui constitue une composante importante de la gestion du risque. 	<p>Rubrique 2, « Bilan »</p> <p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p>
Résultat d'exploitation net (« REN »), selon le référentiel comptable	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des produits locatifs, compte tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, du remboursement de produits tirés de baux et des paiements pour cessions de bail reçus, diminués des charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers et excluant certaines charges telles que les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes afin de fournir des résultats qui reflètent les activités d'exploitation d'un immeuble compte non tenu de la façon dont il est financé ou des coûts d'exploitation de l'entité qui le détient. La direction est d'avis que le REN est une mesure importante de la performance sur le plan de l'exploitation pour les actifs immobiliers commerciaux de la Fiducie qui est utilisée par les analystes du secteur immobilier, les investisseurs et la direction et qu'il constitue également une donnée clé pour déterminer la juste valeur du portefeuille de Propriétés de Choix. 	<p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p>
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des produits locatifs et du remboursement de produits tirés de baux compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus, moins les charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers, et ne tient pas compte de certaines charges comme les charges d'intérêts et les charges d'exploitation indirectes pour fournir des résultats qui reflètent l'exploitation d'un immeuble compte non tenu de la façon dont il est financé ou des coûts d'exploitation de l'entité qui le détient. La direction est d'avis que le REN selon la méthode de la comptabilité de trésorerie est une mesure utile pour comprendre les variations d'une période à l'autre du résultat d'exploitation attribuables aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux impôts fonciers. 	<p>Rubrique 7.1, « Résultat net et rapprochement du REN par secteur »</p> <p>Rubrique 14.2, « Résultat d'exploitation net »</p>

<p>REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie</p> <p>et</p> <p>REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le REN des actifs comparables est utilisé à des fins d'évaluation de la performance, d'une période à l'autre, des immeubles commerciaux et des immeubles résidentiels stabilisés, détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 1^{er} janvier 2023, inclusivement. • Le REN des biens qui i) ont été acquis, ii) ont été sortis, iii) ont été modifiés considérablement en raison de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, de travaux d'agrandissement ou de démolitions ou iv) sont des immeubles résidentiels non encore stabilisés (collectivement, les « transactions ») n'est pas pris en compte dans l'établissement du REN des actifs comparables. • Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, est utile pour évaluer la réalisation des variations des loyers contractuels prévues aux baux ou la fin des périodes de location gratuite. Il s'agit aussi d'une mesure utile à la compréhension des variations, d'une période à l'autre, du REN attribuables aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux impôts fonciers, compte non tenu des variations du REN qui peuvent être imputables aux transactions et aux activités d'aménagement. 	<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 tient compte d'éléments inclus dans le bénéfice net (ou la perte nette) qui ne découlent pas des activités d'exploitation ou ne donnent pas nécessairement une représentation fidèle de la performance passée ou récurrente de la Fiducie, tels que les ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement, des placements dans des titres immobiliers et de la rémunération fondée sur des parts. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. • La direction utilise les FPAE et estime qu'ils constituent une mesure utile de la performance de la Fiducie qui, lorsqu'ils sont comparés d'une période à l'autre, reflètent l'incidence sur les activités d'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de loyers, de charges d'exploitation, d'impôts fonciers, d'activités d'acquisition et de charges d'intérêts. 	<p>Rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

<p>Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé conformément au document de REALpac portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. • La direction considère le montant ajusté des FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation puisqu'elle ajuste davantage les FPAE pour tenir compte des dépenses d'investissement engagées pour maintenir la capacité productive des immeubles à revenu et élimine l'incidence des loyers comptabilisés sur une base linéaire. Le caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles a une incidence sur le montant ajusté des FPAE. • Lors du calcul du montant ajusté des FPAE, les FPAE sont ajustés en excluant les loyers comptabilisés sur une base linéaire, ainsi que les coûts engagés au titre des activités de location internes et des dépenses d'investissement liées aux immeubles. Les variations du fonds de roulement, considérées comme des besoins en trésorerie à court terme ou des surplus, sont réputées être des activités de financement selon la méthodologie et ne sont pas prises en compte lors du calcul du montant ajusté des FPAE. • Les dépenses d'investissement qui sont exclues et qui ne sont pas déduites du calcul du montant ajusté des FPAE comprennent les dépenses qui génèrent de nouveaux flux d'investissement, comme la construction d'un nouvel ensemble de commerces de détail au cours d'un projet d'agrandissement ou de densification, les activités d'aménagement ou les activités d'acquisition. • Par conséquent, le montant ajusté des FPAE diffère des FPAE puisqu'il ne tient pas compte dans sa définition de certains produits et charges hors trésorerie comptabilisés selon les PCGR, notamment les loyers comptabilisés sur une base linéaire, mais qu'il tient compte des dépenses d'investissement et des frais de location engagés au cours de la période qui sont inscrits à l'actif aux fins des PCGR. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. 	<p>Rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
<p>Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé conformément au document de REALpac publié en janvier 2023 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. • La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre du fonds de roulement d'exploitation et une mesure utile pour évaluer la capacité de Propriétés de Choix à assurer des distributions aux porteurs de parts. Le montant ajusté des FTLAE est obtenu en apportant plusieurs ajustements aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les PCGR, notamment en faisant abstraction de l'incidence des distributions sur les parts échangeables, en déduisant des montants au titre des dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante et au titre des dépenses d'investissement liées à la location. • Le montant ajusté des FTLAE obtenu au terme de ces ajustements tiendra compte de l'incidence du caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles et de l'incidence des variations du fonds de roulement d'exploitation normal, comme les variations du montant net à recevoir de locataires au titre des loyers, des dettes fournisseurs et des charges à payer. • À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. 	<p>Rubrique 14.5, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation »</p>

Ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE	<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. 	Rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés »
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	<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. 	Rubrique 14.8, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur »
Trésorerie conservée après les distributions	<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. 	Rubrique 14.6, « Analyse de l'excédent/insuffisance au titre des distributions »
Total de la dette ajustée	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction, les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débetures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle¹⁾, et ne tient pas compte des parts échangeables qui sont prises en compte dans les capitaux sous forme de parts du fait que les parts échangeables représentent un équivalent économique et procurent des distributions équivalentes aux parts de fiducie. Le total de la dette ajustée est également présenté sur une base nette pour tenir compte de l'incidence des autres charges financières comme les frais de placement de titres d'emprunt et les escomptes ou les primes, les paiements visant le désendettement et les autres remboursements anticipés de la dette. 	Rubrique 4.3, « Composantes du total de la dette ajustée »
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs	<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. 	Rubrique 4.4, « Situation financière » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »
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. Le ratio de couverture du service de la dette est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	Rubrique 4.4, « Situation financière » Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »

<p>Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV</p> <p>et</p> <p>Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculés en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. • Utilisés pour évaluer le niveau d'endettement de Propriétés de Choix, pour évaluer sa capacité à respecter ses obligations financières et pour fournir un instantané de la solidité de son bilan. • La direction présente également ce ratio en fonction d'un total de la dette ajustée calculé déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la date d'évaluation. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p>
<p>Ratio de couverture des intérêts</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée engagée par Propriétés de Choix pour la période. • Le ratio de couverture des intérêts est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p>
<p>Liquidités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les liquidités sont une mesure non conforme aux PCGR qui correspond à la somme du total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et de la portion inutilisée de la ligne de crédit d'exploitation renouvelable non garantie. 	<p>Rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement »</p> <p>Rubrique 4.2, « Sources de liquidité et structure du capital »</p>

14.1 Rapprochement des immeubles de placement

Pour élargir son portefeuille et participer à des projets d'aménagement, Propriétés de Choix détient diverses participations dans des entités du secteur immobilier qui 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 30 juin 2024.

Pour le trimestre clos le 30 juin (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	14 737 000 \$	1 120 000 \$	15 857 000 \$	237 000 \$	612 000 \$	849 000 \$	14 974 000 \$	16 706 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	33 091	—	33 091	—	—	—	33 091	33 091
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	14 326	16 113	30 439	14 326	30 439
Améliorations des bâtiments	1 020	2 813	3 833	—	—	—	1 020	3 833
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	773	466	1 239	773	1 239
Dépenses d'investissement liées à l'exploitation								
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	2 606	(21)	2 585	—	—	—	2 606	2 585
Frais directs de location	2 024	96	2 120	—	—	—	2 024	2 120
Allocations pour améliorations locatives	1 369	237	1 606	—	—	—	1 369	1 606
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(1 434)	658	(776)	—	—	—	(1 434)	(776)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(34 250)	—	(34 250)	—	—	—	(34 250)	(34 250)
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	21 125	(21 125)	—	—	—	—	21 125	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	6 632	1 675	8 307	(6 632)	(1 675)	(8 307)	—	—
Sorties	(15 685)	(64 744)	(80 429)	—	—	—	(15 685)	(80 429)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	30 502	4 411	34 913	(2 467)	(6 904)	(9 371)	28 035	25 542
Solde au 30 juin 2024	14 784 000 \$	1 044 000 \$	15 828 000 \$	243 000 \$	620 000 \$	863 000 \$	15 027 000 \$	16 691 000 \$

- 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) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 1 242 \$ versés à Loblaw pour le trimestre clos le 30 juin 2024.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,14 % pour le trimestre clos le 30 juin 2024.

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 semestre clos le 30 juin 2024.

Pour le semestre clos le 30 juin 2024 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	14 635 000 \$	1 122 000 \$	15 757 000 \$	288 000 \$	600 000 \$	888 000 \$	14 923 000 \$	16 645 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	71 524	—	71 524	—	—	—	71 524	71 524
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	36 679	24 277	60 956	36 679	60 956
Améliorations des bâtiments	6 527	3 083	9 610	—	—	—	6 527	9 610
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	1 317	1 525	2 842	1 317	2 842
Dépenses d'investissement liées à l'exploitation								
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	7 000	38	7 038	—	—	—	7 000	7 038
Frais directs de location	3 196	611	3 807	—	—	—	3 196	3 807
Allocations pour améliorations locatives	4 395	1 751	6 146	—	—	—	4 395	6 146
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(1 173)	1 272	99	—	—	—	(1 173)	99
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(34 250)	—	(34 250)	—	—	—	(34 250)	(34 250)
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	21 125	(21 125)	—	—	—	—	21 125	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	81 217	1 675	82 892	(81 217)	(1 675)	(82 892)	—	—
Sorties	(39 010)	(64 744)	(103 754)	—	—	—	(39 010)	(103 754)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	28 449	(561)	27 888	(1 779)	(4 127)	(5 906)	26 670	21 982
Solde au 30 juin 2024	14 784 000 \$	1 044 000 \$	15 828 000 \$	243 000 \$	620 000 \$	863 000 \$	15 027 000 \$	16 691 000 \$

- 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) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 1 242 \$ versés à Loblaw pour le semestre clos le 30 juin 2024.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,11 % pour le semestre clos le 30 juin 2024.

14.2 Résultat d'exploitation net

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$	(22 437) \$	655 510 \$	806 472 \$	(150 962) \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	(2 034)	—	(2 034)
Produits d'intérêts	(15 275)	(11 321)	(3 954)	(25 034)	(20 296)	(4 738)
Revenu de placement	(5 315)	(5 315)	—	(10 630)	(10 630)	—
Produits de commissions	(625)	(688)	63	(1 326)	(2 341)	1 015
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	146 204	141 125	5 079	288 488	280 482	8 006
Charges générales et administratives	17 200	13 649	3 551	31 838	28 211	3 627
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 370)	(3 353)	1 983	(6 088)	(26 177)	20 089
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	(38 615)	9	(38 624)	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 288)	(998)	(290)	(2 069)	(1 730)	(339)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(372 039)	(375 997)	3 958	(439 323)	(470 986)	31 663
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(28 035)	(86 053)	58 018	(26 670)	(161 820)	135 150
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	27 870	31 176	(3 306)	57 511	45 819	11 692
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	242 193	238 152	4 041	482 046	467 539	14 507
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 434	898	536	1 173	1 877	(704)
Paiements pour cession de bail reçus	(1 224)	(8 207)	6 983	(3 773)	(8 218)	4 445
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	242 403	230 843	11 560	479 446	461 198	18 248
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	14 165	12 687	1 478	28 755	26 384	2 371
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	256 568 \$	243 530 \$	13 038 \$	508 201 \$	487 582 \$	20 619 \$

14.3 Fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$	(22 437) \$	655 510 \$	806 472 \$	(150 962) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	(38 615)	9	(38 624)	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 288)	(998)	(290)	(2 069)	(1 730)	(339)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(372 039)	(375 997)	3 958	(439 323)	(470 986)	31 663
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(28 035)	(86 053)	58 018	(26 670)	(161 820)	135 150
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement en fonction de la quote-part ¹⁾	2 493	132	2 361	4 688	(15 932)	20 620
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	27 870	31 176	(3 306)	57 511	45 819	11 692
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 069	2 939	130	5 577	5 854	(277)
Distributions sur les parts échangeables	75 199	74 210	989	149 739	147 761	1 978
Frais de location internes	2 579	2 254	325	5 067	4 508	559
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 714 \$	183 590 \$	1 124 \$	371 903 \$	360 481 \$	11 422 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,254 \$	0,001 \$	0,514 \$	0,498 \$	0,016 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ¹⁾	74,4 %	73,9 %	0,5 %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Distribution déclarée par part	0,190	0,188	0,002	0,378	0,374	0,004
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 659 539	723 656 668	2 871	723 664 669	723 668 276	(3 607)

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

FPAE calculés selon une base proportionnelle¹⁾

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	256 568 \$	243 530 \$	13 038 \$	508 201 \$	487 582 \$	20 619 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(776)	(121)	(655)	99	(443)	542
Paiements pour cession de bail reçus	1 224	8 419	(7 195)	3 773	8 430	(4 657)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	257 016 \$	251 828 \$	5 188 \$	512 073 \$	495 569 \$	16 504 \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	2 034	—	2 034
Produits d'intérêts	9 128	6 437	2 691	16 959	12 698	4 261
Revenu de placement	5 315	5 315	—	10 630	10 630	—
Produits de commissions	625	688	(63)	1 326	2 341	(1 015)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(151 017)	(146 432)	(4 585)	(299 664)	(290 669)	(8 995)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	75 199	74 210	989	149 739	147 761	1 978
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 069	2 939	130	5 577	5 854	(277)
Charges générales et administratives	(17 200)	(13 649)	(3 551)	(31 838)	(28 211)	(3 627)
Frais de location internes	2 579	2 254	325	5 067	4 508	559
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 714 \$	183 590 \$	1 124 \$	371 903 \$	360 481 \$	11 422 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,254 \$	0,001 \$	0,514 \$	0,498 \$	0,016 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	74,4 %	73,9 %	0,5 %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,378 \$	0,374 \$	0,004 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 659 539	723 656 668	2 871	723 664 669	723 668 276	(3 607)

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

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

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

14.4 Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 714 \$	183 590 \$	1 124 \$	371 903 \$	360 481 \$	11 422 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	(2 579)	(2 254)	(325)	(5 067)	(4 508)	(559)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 434	898	536	1 173	1 877	(704)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(658)	(777)	119	(1 272)	(1 434)	162
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(2 606)	(5 764)	3 158	(7 000)	(7 512)	512
Frais directs de location	(2 024)	(793)	(1 231)	(3 196)	(2 584)	(612)
Améliorations locatives	(1 369)	(3 686)	2 317	(4 395)	(10 129)	5 734
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(312)	(814)	502	(2 400)	(1 412)	(988)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	176 600 \$	170 400 \$	6 200 \$	349 746 \$	334 779 \$	14 967 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,244 \$	0,235 \$	0,009 \$	0,483 \$	0,463 \$	0,020 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ¹⁾	77,9 %	79,6 %	(1,7) %	78,3 %	80,7 %	(2,4) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,378 \$	0,374 \$	0,004 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 659 539	723 656 668	2 871	723 664 669	723 668 276	(3 607)

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

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR au montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.7, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	136 282 \$	152 032 \$	(15 750) \$	277 874 \$	285 059 \$	(7 185) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(90 190)	(85 602)	(4 588)	(148 586)	(152 829)	4 243
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	149 739	147 761	1 978
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts perçus ⁱ⁾	3 553	4 023	(470)	4 860	6 118	(1 258)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 069	2 939	130	5 577	5 854	(277)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 290	1 127	163	2 534	2 254	280
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle ⁱⁱ⁾	(2 585)	(5 766)	3 181	(7 038)	(7 522)	484
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle ⁱⁱ⁾	(333)	(812)	479	(2 362)	(1 402)	(960)
Coûts de transaction et autres charges connexes	(38 615)	9	(38 624)	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱⁱ⁾	3 863	3 485	378	10 776	10 245	531
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(9 247)	(2 712)	(6 535)	(17 856)	(8 933)	(8 923)
Ajustement pour tenir compte des entrées de stocks pour les immeubles résidentiels	—	4 129	(4 129)	2 544	6 228	(3 684)
Ajustement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement non révélatrices d'entrées nettes de trésorerie durables liées aux activités d'exploitation ⁱⁱⁱ⁾	112 289	(8 858)	121 147	129 033	12 392	116 641
Montant ajusté des FTLAE	194 575 \$	138 204 \$	56 371 \$	368 480 \$	305 259 \$	63 221 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 492	135 684	1 808	273 779	270 162	3 617
Trésorerie conservée après les distributions	57 083 \$	2 520 \$	54 563 \$	94 701 \$	35 097 \$	59 604 \$
Ratio de distribution des FTLAE^{iv)}	70,7 %	98,2 %	(27,5) %	74,3 %	88,5 %	(14,2) %

- i) Le calendrier de la comptabilisation des charges d'intérêts et des produits d'intérêts diffère du moment où les paiements en trésorerie et les recouvrements sont effectués. Le calcul du montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes les 30 juin 2024 et 2023 a été ajusté pour tenir compte de ce facteur afin de faciliter la comparaison entre les périodes²⁾.
- ii) Ne tient pas compte de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- iii) Le montant ajusté des FTLAE est ajusté trimestriellement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement en raison du calendrier des impôts fonciers payés d'avance ou à payer, ainsi que les frais d'assurance payés d'avance. Les paiements liés à ces charges d'exploitation tendent à présenter des variations trimestrielles saisonnières qui s'équilibrent sur douze mois. Le montant ajusté des FTLAE est également ajusté chaque trimestre afin d'annuler l'incidence des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui ne sont pas liées aux activités d'exploitation durables.
- iv) Le ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE correspond au montant des distributions en trésorerie déclarées divisé par le montant ajusté des FTLAE.

Conformément au document, publié en 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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	(97 939) \$	(26 741) \$	(71 198) \$	(114 719) \$	(46 117) \$	(68 602) \$
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	112 289	(8 858)	121 147	129 033	12 392	116 641
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	14 350 \$	(35 599) \$	49 949 \$	14 314 \$	(33 725) \$	48 039 \$

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

14.6 Analyse de l'excédent / insuffisance au titre des distributions

Les tableaux qui suivent présentent 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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	136 282 \$	152 032 \$	(15 750) \$	277 874 \$	285 059 \$	(7 185) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 492)	(135 684)	(1 808)	(273 779)	(270 162)	(3 617)
Excédent (insuffisance) des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(1 210) \$	16 348 \$	(17 558) \$	4 095 \$	14 897 \$	(10 802) \$

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$	(22 437) \$	655 510 \$	806 472 \$	(150 962) \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	149 739	147 761	1 978
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	588 430	609 878	(21 448)	805 249	954 233	(148 984)
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 492)	(135 684)	(1 808)	(273 779)	(270 162)	(3 617)
Excédent du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts diminué des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	450 938 \$	474 194 \$	(23 256) \$	531 470 \$	684 071 \$	(152 601) \$

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	194 575 \$	138 204 \$	56 371 \$	368 480 \$	305 259 \$	63 221 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 492)	(135 684)	(1 808)	(273 779)	(270 162)	(3 617)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	57 083 \$	2 520 \$	54 563 \$	94 701 \$	35 097 \$	59 604 \$

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

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

Les tableaux qui suivent présentent un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières établies selon les PCGR aux charges d'intérêts nettes et autres charges financières présentées selon une base proportionnelle¹⁾ pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023.

	2024			2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Pour les trimestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)						
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	57 732 \$	— \$	57 732 \$	54 816 \$	— \$	54 816 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	11 528	5 126	16 654	10 621	4 022	14 643
Intérêt sur la facilité de crédit	1 160	—	1 160	1 956	—	1 956
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	70 420	5 126	75 546	67 393	4 022	71 415
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	75 199	—	75 199	74 210	—	74 210
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	145 619	5 126	150 745	141 603	4 022	145 625
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	12	—	12	18	—	18
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	227	(5)	222	5	70	75
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 119	158	1 277	1 203	34	1 237
Intérêts inscrits à l'actif	(773)	(466)	(1 239)	(1 704)	1 181	(523)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	146 204 \$	4 813 \$	151 017 \$	141 125 \$	5 307 \$	146 432 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

	2024			2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Pour les semestres clos les 30 juin (en milliers de dollars)						
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	113 700 \$	— \$	113 700 \$	105 857 \$	— \$	105 857 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	21 488	12 340	33 828	20 306	9 569	29 875
Intérêt sur la facilité de crédit	2 209	—	2 209	6 584	—	6 584
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	137 397	12 340	149 737	132 747	9 569	142 316
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	149 739	—	149 739	147 761	—	147 761
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	287 136	12 340	299 476	280 508	9 569	290 077
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	24	—	24	36	—	36
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	388	49	437	33	141	174
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	2 257	312	2 569	2 648	67	2 715
Intérêts inscrits à l'actif	(1 317)	(1 525)	(2 842)	(2 743)	410	(2 333)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	288 488 \$	11 176 \$	299 664 \$	280 482 \$	10 187 \$	290 669 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

14.8 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

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

Pour les périodes closes les 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net	513 231 \$	535 668 \$	(22 437) \$	655 510 \$	806 472 \$	(150 962) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Coûts de transaction et autres charges connexes	(38 615)	9	(38 624)	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 288)	(998)	(290)	(2 069)	(1 730)	(339)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(372 039)	(375 997)	3 958	(439 323)	(470 986)	31 663
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(28 035)	(86 053)	58 018	(26 670)	(161 820)	135 150
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	2 493	132	2 361	4 688	(15 932)	20 620
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	27 870	31 176	(3 306)	57 511	45 819	11 692
Charges d'intérêts ¹⁾	150 745	145 625	5 120	299 476	290 077	9 399
Amortissement d'autres actifs	314	321	(7)	625	669	(44)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	254 926 \$	250 133 \$	4 793 \$	511 621 \$	493 104 \$	18 517 \$

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

14.9 Principales informations fournies à des fins comparatives

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	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
Bénéfice net (perte nette)	513 231 \$	142 279 \$	(445 684)\$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000)\$	948 077 \$	(11 810)\$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	(38 615)	—	—	—	9	25	82	13	(223)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 288)	(781)	1 435	(643)	(998)	(732)	2 665	(476)	(2 064)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(372 039)	(67 284)	502 649	(352 250)	(375 997)	(94 989)	858 857	(577 848)	(569 933)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(28 035)	1 365	74 445	(26 775)	(86 053)	(75 767)	(193 370)	(141 277)	523 775
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	2 493	2 195	(1 164)	346	132	(16 064)	(13 877)	(202 968)	(1 456)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	27 870	29 641	(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	3 069	2 508	2 670	2 933	2 939	2 915	2 790	3 071	2 488
Distributions sur les parts échangeables	75 199	74 540	74 210	74 210	74 210	73 551	73 221	73 221	73 221
Frais de location internes	2 579	2 488	2 399	2 282	2 254	2 254	1 900	2 213	2 323
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	(12)	—	—	—	1	(119)	(4)	4
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$
FPAE par part – après dilution	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$	0,239 \$	0,242 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ¹⁾	74,4 %	72,8 %	73,5 %	75,0 %	73,9 %	76,0 %	76,8 %	77,3 %	76,4 %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162	723 593 236

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

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	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
Fonds provenant des activités d'exploitation	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$	175 290 \$
Frais de location internes	(2 579)	(2 488)	(2 399)	(2 282)	(2 254)	(2 254)	(1 900)	(2 213)	(2 323)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 434	(261)	(446)	839	898	979	(838)	(995)	(210)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	(658)	(614)	(626)	(925)	(777)	(657)	(658)	(475)	(541)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(2 606)	(4 394)	(46 491)	(31 513)	(5 764)	(1 748)	(35 456)	(30 119)	(2 998)
Frais directs de location	(2 024)	(1 172)	(1 357)	(1 681)	(793)	(1 791)	(2 258)	(3 326)	(1 358)
Améliorations locatives	(1 369)	(3 026)	(4 381)	(8 323)	(3 686)	(6 443)	(5 188)	(4 757)	(3 320)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	(312)	(2 088)	(1 845)	(570)	(814)	(598)	(950)	(874)	(832)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$	130 360 \$	163 708 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$	0,180 \$	0,226 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 492	136 287	135 683	135 684	135 684	134 478	133 858	133 856	133 857
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ¹⁾	77,9 %	78,7 %	106,8 %	99,4 %	79,6 %	81,8 %	105,5 %	102,7 %	81,8 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162	723 593 236

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

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

Composantes de certains ratios de levier financier

Le tableau suivant comprend le dénominateur appliqué au calcul du ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾ et du ratio de couverture du service de la dette¹⁾ pour les périodes indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.4, « Situation financière », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	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
Total des actifs, selon une base proportionnelle	18 243 332 \$	17 467 013 \$	17 889 244 \$	17 800 387 \$	17 624 482 \$	17 483 341 \$	17 349 387 \$	16 941 805 \$	16 676 996 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	82 312 \$	82 312 \$	84 686 \$	84 449 \$	79 923 \$	79 121 \$	78 148 \$	76 253 \$	70 330 \$

Résultats financiers

Table des matières

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Bilans consolidés résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs			
Immeubles de placement	5	15 027 000 \$	14 923 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	828 364	883 712
Actifs immobiliers financiers	7	197 765	195 457
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		1 991	8 681
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	525 070	656 001
Placement dans des titres immobiliers		180 797	238 308
Immobilisations incorporelles		13 464	13 964
Créances et autres actifs	9	219 298	137 180
Actifs détenus en vue de la vente	5	34 250	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 c)	619 586	252 424
Total des actifs		17 647 585 \$	17 308 727 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	10	7 149 653 \$	6 695 923 \$
Parts échangeables	12	5 081 899	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	13	517 210	723 080
Total des passifs		12 748 762	12 940 225
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	12	4 898 823	4 368 502
Total des capitaux propres		4 898 823	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres		17 647 585 \$	17 308 727 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 21)

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

Approuvé au nom du conseil des fiduciaires

[signé]

Gordon A. M. Currie

Président du conseil des fiduciaires

[signé]

Diane Kazarian

Présidente du Comité d'audit

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits locatifs nets					
Produits locatifs	15	335 388 \$	330 327 \$	673 346 \$	654 984 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16	(93 195)	(92 175)	(191 300)	(187 445)
		242 193	238 152	482 046	467 539
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle					
Ventes brutes		—	—	11 268	—
Coûts des ventes		—	—	(9 234)	—
		—	—	2 034	—
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts		15 275	11 321	25 034	20 296
Revenu de placement		5 315	5 315	10 630	10 630
Produits de commissions		625	688	1 326	2 341
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	(146 204)	(141 125)	(288 488)	(280 482)
Charges générales et administratives		(17 200)	(13 649)	(31 838)	(28 211)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		1 370	3 353	6 088	26 177
Amortissement des immobilisations incorporelles		(250)	(250)	(500)	(500)
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	38 615	(9)	38 615	(34)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	1 288	998	2 069	1 730
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	372 039	375 997	439 323	470 986
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	28 035	86 053	26 670	161 820
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		(27 870)	(31 176)	(57 511)	(45 819)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		513 231	535 668	655 498	806 473
Produit (charge) d'impôt sur le résultat		—	—	12	(1)
Bénéfice net		513 231 \$	535 668 \$	655 510 \$	806 472 \$
Bénéfice net		513 231 \$	535 668 \$	655 510 \$	806 472 \$
Autres éléments du résultat global					
Profit (perte) latent sur les instruments de couverture désignés	18	(2 039)	7 707	1 385	817
Autres éléments du résultat global		(2 039)	7 707	1 385	817
Résultat global		511 192 \$	543 375 \$	656 895 \$	807 289 \$

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

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

		Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(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	
Capitaux propres au 31 décembre 2023		3 660 985 \$	2 375 686 \$	6 551 \$	(1 674 720) \$	4 368 502 \$
Bénéfice net		—	655 510	—	—	655 510
Autres éléments du résultat global		—	—	1 385	—	1 385
Distributions		—	—	—	(124 040)	(124 040)
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	12	1 452	—	—	—	1 452
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	12	(3 986)	—	—	—	(3 986)
Capitaux propres au 30 juin 2024		3 658 451 \$	3 031 196 \$	7 936 \$	(1 798 760) \$	4 898 823 \$

		Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
(en milliers de dollars canadiens)		Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	
Capitaux propres au 31 décembre 2022		3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$
Bénéfice net		—	806 472	—	—	806 472
Autres éléments du résultat global		—	—	817	—	817
Distributions		—	—	—	(122 401)	(122 401)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts		1 362	—	—	—	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		1 399	—	—	—	1 399
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts		(3 348)	—	—	—	(3 348)
Capitaux propres au 30 juin 2023		3 661 018 \$	2 385 467 \$	13 742 \$	(1 551 773) \$	4 508 454 \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Activités d'exploitation					
Bénéfice net		513 231 \$	535 668 \$	655 510 \$	806 472 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	146 204	141 125	288 488	280 482
Intérêts payés		(56 014)	(55 523)	(139 902)	(127 653)
Produits d'intérêts		(15 275)	(11 321)	(25 034)	(20 296)
Intérêts reçus		11 722	7 298	20 174	14 178
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(1 370)	(3 353)	(6 088)	(26 177)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		9 247	2 712	17 856	8 933
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		—	(4 129)	(2 544)	(6 228)
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	5	(3 393)	(4 479)	(7 591)	(12 713)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		—	(141)	(2 575)	(2 671)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	19 a)	(370 131)	(429 084)	(405 701)	(583 151)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	19 b)	(97 939)	(26 741)	(114 719)	(46 117)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		136 282	152 032	277 874	285 059
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement	4	(20 938)	(1 915)	(59 371)	(55 537)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	7	—	—	—	(86 452)
Entrées au titre des immeubles de placement	5	(20 656)	(54 458)	(62 199)	(95 358)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	7	(31)	1 999	(34)	2 810
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(23 140)	(13 215)	(24 594)	(24 722)
Distribution du produit des sorties des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		48 479	—	48 479	—
Distribution sous forme de remboursement de capital des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		28 500	—	28 500	—
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		(107 262)	(99 181)	(182 394)	(173 277)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		10 120	33 350	31 130	63 236
Produit des sorties	4	5 589	47 179	28 914	74 792
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(79 339)	(86 241)	(191 569)	(294 508)
Activités de financement					
Produit net de l'émission de débentures	10	497 400	—	497 400	547 053
Remboursements de débentures	10	—	—	(200 000)	(375 000)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	10	173 629	(28 385)	117 314	105 680
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	10	(20 545)	9 575	(6 104)	(3 532)
Remboursements nets sur la facilité de crédit	11	(35 000)	(6 325)	—	(181 325)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		—	—	—	1 156
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	12	(250)	—	(3 986)	(3 348)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(62 293)	(61 474)	(123 767)	(122 123)
Entrées (sorties) de trésorerie liées aux activités de financement		552 941	(86 609)	280 857	(31 439)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		609 884	(20 818)	367 162	(40 888)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		9 702	44 666	252 424	64 736
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	19 c)	619 586 \$	23 848 \$	619 586 \$	23 848 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 19)
Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés résumés.

Note 1. Nature et description de la Fiducie

La Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en société qui a été créée sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie, modifiée et mise à jour en date du 30 avril 2021 et pouvant être modifiée de temps à autre (la « déclaration de fiducie »). Propriétés de Choix, fiducie de placement immobilier diversifiée de premier ordre au Canada, est propriétaire, gestionnaire et promoteur d'un portefeuille de grande qualité composé d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels, d'immeubles à usage mixte et d'immeubles résidentiels, et ce, à l'échelle du Canada. Le siège social et établissement principal de Propriétés de Choix est situé au 22, avenue St. Clair Est, bureau 700, Toronto (Ontario) M4T 2S5. Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHP.UN ».

Propriétés de Choix a amorcé ses activités le 5 juillet 2013 lors de l'émission de parts et de titres d'emprunt contre de la trésorerie dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») et de l'acquisition de 425 immeubles auprès de Les Compagnies Loblaw limitée et ses filiales (« Loblaw »). Dans le cadre d'une transaction de restructuration réalisée le 1^{er} novembre 2018, Loblaw a procédé à la scission-distribution de la participation véritable de 61,6 % qu'elle détenait dans Propriétés de Choix au profit de George Weston Limited (« GWL »). Au 30 juin 2024, GWL détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »).

Les principales filiales de la Fiducie incluses dans les états financiers consolidés résumés non audités de Propriétés de Choix sont Choice Properties Limited Partnership (la « société en commandite »), Choice Properties GP Inc. (le « commandité ») et CPH Master Limited Partnership (« CPH Master LP »).

Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

Les méthodes comptables significatives ainsi que les estimations et jugements critiques décrits dans les états financiers consolidés annuels audités de 2023 de Propriétés de Choix ont été appliqués de manière uniforme lors de la préparation des présents états financiers consolidés résumés. Les présents états financiers consolidés résumés sont présentés en dollars canadiens.

Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés résumés de Propriétés de Choix ont été établis selon les Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS de comptabilité » ou les « PCGR »), publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») et la Norme comptable internationale 34 *Information financière intermédiaire*. Les présents états financiers consolidés résumés doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de la Fiducie et les notes y afférentes pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La publication des présents états financiers consolidés résumés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 18 juillet 2024.

Note 3. Norme comptable future

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

En avril 2024, IFRS 18 *États financiers : Présentation et informations à fournir* a été publiée afin d'assurer la comparabilité de la performance financière des entités similaires. La norme, qui remplace IAS 1 *Présentation des états financiers*, a une incidence sur la présentation des états financiers de base et des notes y afférentes, y compris sur les états du résultat des sociétés, qui devront présenter des catégories distinctes de produits et de charges pour les activités d'exploitation, d'investissement et de financement, ainsi que des sous-totaux prescrits pour chaque nouvelle catégorie. La norme exigera également que les indicateurs de performance définis par la direction soient expliqués et inclus dans une note distincte dans les états financiers consolidés.

La norme s'applique aux états financiers produits à compter du 1^{er} janvier 2027, y compris les états financiers intermédiaires, et elle exige une application rétrospective. La Fiducie évalue actuellement l'impact de la nouvelle norme.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours du semestre clos le 30 juin 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Dettes reprises auprès du vendeur	Trésorerie
Immeubles de placement							
396 St. Clair Ave. W., Toronto (Ontario)	19 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	38 300 \$	38 433 \$	— \$	38 433 \$
Acquisitions auprès de parties liées (note 22)				38 300	38 433	—	38 433
755 Mount Pleasant Rd., Toronto (Ontario)	20 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 500	11 966	—	11 966
Cornerstone Shopping Centre, Fort Saskatchewan (Alberta) (note 6)	21 juin	Immeubles de commerce de détail	50 %	21 125	21 125	12 153	8 972
Acquisitions auprès de tiers				32 625	33 091	12 153	20 938
Total des acquisitions d'immeubles de placement				70 925	71 524	12 153	59 371
Total des acquisitions				70 925 \$	71 524 \$	12 153 \$	59 371 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours du semestre clos le 30 juin 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie		
					Dettes reprises par l'acheteur	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Trésorerie
Immeubles de placement							
Crossroads Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	14 février	Immeubles de commerce de détail	50 %	6 700 \$	— \$	— \$	6 700 \$
379 Orenda Rd., Brampton (Ontario)	14 mars	Immeubles industriels	100 %	16 625	—	—	16 625
Cornerstone Shopping Centre, Olds (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	15 685	7 586	2 510	5 589
Total des sorties d'immeubles de placement				39 010	7 586	2 510	28 914
Total des sorties				39 010 \$	7 586 \$	2 510 \$	28 914 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 5. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période		14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$	14 444 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts de transaction de 599 \$ (5 282 \$ en 2023)	4	71 524	—	71 524	165 421
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	36 679	36 679	122 264
Améliorations des bâtiments		6 527	—	6 527	20 141
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	17	—	1 317	1 317	5 402
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		7 000	—	7 000	85 516
Frais directs de location		3 196	—	3 196	5 622
Allocations pour améliorations locatives		4 395	—	4 395	22 833
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(1 173)	—	(1 173)	(2 270)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(34 250)	—	(34 250)	(92 754)
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		21 125	—	21 125	192 810
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		81 217	(81 217)	—	—
Reclassement de créances locatives		—	—	—	24 988
Sorties	4	(39 010)	—	(39 010)	(187 263)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾		28 449	(1 779)	26 670	116 290
Solde à la clôture de la période		14 784 000 \$	243 000 \$	15 027 000 \$	14 923 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 1 242 \$ versés à Loblaw (14 377 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,11 % (4,05 % au 31 décembre 2023).

iii) Le profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement détenus au cours du semestre clos le 30 juin 2024 était de 6 210 \$ (91 742 \$ au 31 décembre 2023).

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification selon une grille tarifaire pour la densification des sites présentée dans l'accord d'alliance stratégique (note 22), si Propriétés de Choix poursuit des activités entraînant la densification de ces terrains excédentaires. La juste valeur de ces terrains excédentaires a été prise en compte dans les états financiers consolidés résumés.

Au cours du deuxième trimestre, Propriétés de Choix a conclu une entente avec la province d'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun à son immeuble de Carlaw Avenue. La Fiducie conserve le contrôle du bien.

Au 30 juin 2024, la Fiducie a classé un immeuble de commerce de détail d'une juste valeur de 34 250 \$ (néant au 31 décembre 2023) comme actif détenu en vue de la vente.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Processus et méthode d'évaluation

Se reporter aux états financiers consolidés annuels audités de 2023 de la Fiducie pour obtenir une description de sa méthode et de son processus d'évaluation.

Principales hypothèses d'évaluation

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

Total des immeubles à revenu	Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,00 % - 10,50 %	7,16 %	5,50 % - 10,50 %	7,10 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,38 %	4,75 % - 9,95 %	6,31 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,50 % - 10,50 %	7,34 %	5,50 % - 10,50 %	7,36 %
Taux de capitalisation final	4,75 % - 9,95 %	6,58 %	4,75 % - 9,95 %	6,58 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	5,75 % - 8,50 %	6,73 %	5,75 % - 8,75 %	6,41 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 7,75 %	5,87 %	5,00 % - 8,00 %	5,59 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte				
Taux d'actualisation	5,00 % - 7,50 %	6,54 %	5,50 % - 7,50 %	6,79 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 6,75 %	5,88 %	5,00 % - 6,75 %	6,10 %

Les principales hypothèses et données utilisées dans les techniques d'évaluation pour estimer la juste valeur des immeubles à revenu sont classées au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs, puisque certaines données d'entrée relatives à l'évaluation ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Évaluations indépendantes

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Semestre clos le 30 juin 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
	38	1 942 000 \$	79	3 057 000 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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 de capitalisation moyens pondérés		Variation de la juste valeur
(0,75) %	5,63 %	15 899 000 \$	1 115 000 \$	6,41 %	15 620 000 \$	836 000 \$	
(0,50) %	5,88 %	15 496 000	712 000	6,66 %	15 335 000	551 000	
(0,25) %	6,13 %	15 126 000	342 000	6,91 %	15 056 000	272 000	
— %	6,38 %	14 784 000	—	7,16 %	14 784 000	—	
0,25 %	6,63 %	14 469 000	(315 000)	7,41 %	14 519 000	(265 000)	
0,50 %	6,88 %	14 176 000	(608 000)	7,66 %	14 260 000	(524 000)	
0,75 %	7,13 %	13 904 000	(880 000)	7,91 %	14 006 000	(778 000)	

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

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

	Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	11	50 % - 75 %	15	25 % - 75 %
Immeubles industriels	1	75 %	—	— %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	4	50 %	3	50 %
Terrains destinés à l'aménagement	1	85 %	3	50 % - 85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	17		21	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		828 364 \$		883 712 \$

Le 13 mai 2024 et le 19 juin 2024, la Fiducie a cédé sa participation dans trois coentreprises du secteur des immeubles de commerce de détail. Le produit de la vente a été distribué à la Fiducie.

Le 21 juin 2024, la Fiducie a acquis la participation de son partenaire dans Cornerstone Shopping Centre à Fort Saskatchewan, en Alberta (note 4), et a ainsi obtenu le contrôle de ce bien. À l'acquisition, l'investissement net de la Fiducie dans la coentreprise s'établissait à 9 292 \$, soit la valeur des immeubles de 21 125 \$, son prêt hypothécaire de 12 153 \$ et un fonds de roulement net positif de 320 \$. Lorsqu'elle a obtenu le contrôle du bien, la Fiducie a consolidé sa quote-part des actifs et des passifs, et décomptabilisé la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Note 7. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Semestre clos le 30 juin 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période	195 457 \$	109 509 \$
Acquisitions	—	86 452
Entrées	34	(2 401)
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	2 274	1 897
Solde à la clôture de la période	197 765 \$	195 457 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Au 30 juin 2024, le taux d'actualisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient respectivement à 6,82 % et à 6,23 % (6,85 % et 6,27 %, respectivement au 31 décembre 2023).

Note 8. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		237 836 \$	199 197 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	18	137 825	160 953
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	22	149 409	295 851
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		525 070 \$	656 001 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		46 970 \$	84 277 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		478 100	571 724
		525 070 \$	656 001 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 390 900 \$ (500 700 \$ au 31 décembre 2023) (note 18).

Prêts hypothécaires et prêts

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

Le tableau qui suit présente un sommaire du taux et de la durée des prêts hypothécaires et autres prêts portant intérêt.

	Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré
Prêts hypothécaires	0,7	8,48 %	0,8	8,14 %
Total	0,7	8,48 %	0,8	8,14 %

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 149 409 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours du semestre clos le 30 juin 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024 (note 22).

Calendrier de remboursement et variation des flux de trésorerie

Le tableau qui suit présente le calendrier de remboursement sur les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir, selon l'échéance et les droits de rachat.

(en milliers de dollars)	Reste de 2024	2025	2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital						
Prêts hypothécaires	259 503 \$	66 982 \$	28 511 \$	— \$	18 305 \$	373 301 \$
Billets à recevoir de GWL	—	149 409	—	—	—	149 409
Total des remboursements de capital	259 503	216 391	28 511	—	18 305	522 710
Intérêts courus	2 360	—	—	—	—	2 360
Total des remboursements	261 863 \$	216 391 \$	28 511 \$	— \$	18 305 \$	525 070 \$

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a accordé, à titre de vendeur, trois prêts hypothécaires d'une valeur nominale totale de 11 645 \$ et d'une juste valeur totale de 11 070 \$. Les prêts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 6,81 % et sont garantis par les immeubles sortis.

Le 21 juin 2024, la Fiducie a consenti un prêt de 20 000 \$ à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux de 7,00 %.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 9. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 10 984 \$ (13 954 \$ en 2023)		7 405 \$	1 760 \$
Produit des recouvrements à recevoir		31 998	22 198
Autres débiteurs		58 381	49 671
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	22	3 991	4 440
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	22	6 378	3 138
Trésorerie soumise à des restrictions		17 384	4 419
Impôts fonciers payés d'avance		50 529	8 045
Frais d'assurance payés d'avance		4 945	412
Autres actifs		21 115	21 097
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 2 772 \$ (2 465 \$ en 2023)		1 106	1 413
Actif d'impôt différé		2 805	2 792
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		5 236	9 923
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	8 025	7 872
Créances et autres actifs		219 298 \$	137 180 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		23 038 \$	23 519 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		196 260	113 661
		219 298 \$	137 180 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 688 \$ de la part de Loblaw et de 132 \$ de la part de Wittington (respectivement 1 080 \$ et 129 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 6 293 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 85 \$ à recevoir de GWL (respectivement 2 626 \$ et 512 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

Montants à recevoir au titre des loyers

Pour déterminer les pertes de crédit attendues, la Fiducie prend en compte l'historique de paiement et les attentes futures quant aux cas de défaut probables (c'est-à-dire les demandes d'allègement de loyer par les locataires ou les déclarations de locataires indiquant qu'ils n'effectueraient pas de paiement de loyer à la date d'échéance) compte tenu des dossiers d'insolvabilité ou des propositions concordataires d'entreprise déposés ou attendus et des reports probables des paiements dus. Ces évaluations sont faites au cas par cas selon le locataire.

L'évaluation, par la Fiducie, des pertes de crédit attendues est intrinsèquement subjective en raison de la nature prospective des évaluations. Par conséquent, la valeur de la perte de crédit attendue comporte un certain degré d'incertitude et est établie sur la base d'hypothèses qui pourraient ne pas se révéler exactes.

Trésorerie soumise à des restrictions

La trésorerie soumise à des restrictions est essentiellement composée de fonds détenus dans des placements à court terme au 30 juin 2024. Ces fonds classés comme trésorerie soumise à des restrictions ont trait à un emprunt hypothécaire qui a été repris par la Fiducie au cours du deuxième trimestre de 2024 dans le cadre d'une sortie et qui sera donné de nouveau en gage en faveur d'un autre immeuble.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 10. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Débitures non garanties de premier rang	5 931 729 \$	5 632 522 \$
Emprunts hypothécaires	1 133 969	973 342
Emprunts à la construction	83 955	90 059
Dette à long terme	7 149 653 \$	6 695 923 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	6 137 659 \$	5 731 427 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	1 011 994	964 496
	7 149 653 \$	6 695 923 \$

Débitures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Série	Date d'émission/ de reprise	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
D	8 février 2014	8 février 2024	4,29 %	— \$	200 000 \$
F	24 novembre 2015	24 novembre 2025	4,06 %	200 000	200 000
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	550 000
T	1 ^{er} août 2023	28 février 2034	5,70 %	350 000	350 000
U	23 mai 2024	28 février 2031	5,03 %	500 000	—
Total du solde de capital				5 950 000	5 650 000
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 23 696 \$ (21 889 \$ en 2023)				(18 271)	(17 478)
Débitures non garanties de premier rang				5 931 729 \$	5 632 522 \$

Au 30 juin 2024, les débitures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,14 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,4 ans (respectivement 4,07 % et 5,5 ans au 31 décembre 2023).

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 débitures non garanties de premier rang de série D en circulation portant un intérêt à un taux de 4,29 %.

Le 23 mai 2024, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débitures non garanties de premier rang de série U d'un montant en capital total de 500 millions de dollars portant intérêt à 5,03 % par année et venant à échéance le 28 février 2031.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 137 250 \$	976 661 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 6 496 \$ (6 108 \$ en 2023)	(782)	(1 170)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 832 \$ (714 \$ en 2023)	(2 499)	(2 149)
Emprunts hypothécaires	1 133 969 \$	973 342 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Au 30 juin 2024, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,13 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,7 ans (respectivement 4,03 % et 6,1 ans au 31 décembre 2023).

Emprunts à la construction

Au 30 juin 2024, un montant de 83 955 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (90 059 \$ au 31 décembre 2023). Le taux d'intérêt moyen pondéré et la durée moyenne pondérée à l'échéance des emprunts à la construction s'établissaient respectivement à 3,48 % et à 4,9 ans (respectivement 4,61 % et 3,5 ans au 31 décembre 2023). Du solde à payer sur les emprunts à la construction, un montant de 26 283 \$ était financé à des taux variables tandis qu'un montant de 57 672 \$ était financé à un taux fixe.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et 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 342 778 \$, dont une tranche de 251 739 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 juin 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023).

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	Reste de 2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	550 000 \$	550 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	3 250 000 \$	5 950 000 \$
Emprunts hypothécaires	81 058	127 964	133 362	92 306	46 902	655 658	1 137 250
Emprunts à la construction	26 283	—	—	—	—	57 672	83 955
Total	657 341 \$	677 964 \$	483 362 \$	592 306 \$	796 902 \$	3 963 330 \$	7 171 205 \$

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)				Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Dette à long terme	Dette à long terme
Solde à l'ouverture de la période	5 632 522 \$	973 342 \$	90 059 \$	6 695 923 \$	6 294 101 \$
Émissions et avances ⁱ⁾	500 000	186 075	19 747	705 822	1 106 157
Remboursements	(200 000)	(68 293)	(25 851)	(294 144)	(685 292)
Frais de placement de titres d'emprunt	(2 600)	(468)	—	(3 068)	(5 734)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	297 400	117 314	(6 104)	408 610	415 131
Repris par l'acquéreur	—	(7 586)	—	(7 586)	(62 490)
Repris auprès du vendeur	—	12 153	—	12 153	13 346
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	—	38 240	—	38 240	31 866
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	—	388	—	388	158
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 807	118	—	1 925	3 811
Total des activités sans effet sur la trésorerie	1 807	43 313	—	45 120	(13 309)
Solde à la clôture de la période	5 931 729 \$	1 133 969 \$	83 955 \$	7 149 653 \$	6 695 923 \$

- i) Les émissions et les avances sur les emprunts hypothécaires comprennent des emprunts hypothécaires repris du partenaire de la Fiducie de 33 075 \$ précédemment garantis par la participation du partenaire dans les immeubles sortis par la Fiducie et son partenaire au cours du trimestre considéré. Ces emprunts hypothécaires étaient garantis par d'autres immeubles détenus par la Fiducie.
- ii) Le transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comprend la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire précédemment garanti par les immeubles sortis dont il a été question plus haut ainsi que la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire lié à une acquisition qui a été transféré vers les immeubles de placement.

Note 11. 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 du trimestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a prorogé l'échéance de la facilité de crédit, la faisant passer du 1^{er} septembre 2028 au 13 juin 2029.

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 opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 1,20 % et d'un ajustement au taux CORRA composé quotidiennement d'environ 0,30 %, tandis que les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,30 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS ou par S&P respectivement, de notes de crédit de « BBB (élevé) » et de « BBB+ » 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 30 juin 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023). Au 30 juin 2024, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt de 2 603 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023) était pris en compte dans les autres actifs (note 9).

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 juin 2024, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Note 12. 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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Parts en circulation

	Note	Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		Parts	Montant	Parts	Montant
Parts à l'ouverture de la période		327 859 972	3 660 985 \$	327 771 149	3 661 605 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	14	301 892	—	329 716	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		—	1 452	—	1 497
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	14	(301 892)	(3 986)	(240 893)	(3 479)
Parts à la clôture de la période		327 859 972	3 658 451 \$	327 859 972	3 660 985 \$
Parts échangeables à l'ouverture de la période		395 786 525	5 521 222 \$	395 786 525	5 841 809 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables		—	(439 323)	—	(320 587)
Parts échangeables à la clôture de la période		395 786 525	5 081 899 \$	395 786 525	5 521 222 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période		723 646 497		723 646 497	

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 inaccessibles réglées sous forme de parts, selon le cas (note 14).

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

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours du semestre clos le 30 juin 2024 et de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu et prévoit distribuer le montant suffisant pour ne pas que la Fiducie ait à payer l'impôt de la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)ⁱ⁾. En conséquence, aucune provision pour impôt sur le revenu exigible n'est nécessaire, à l'exception des montants encourus pour les filiales canadiennes de la Fiducie. Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimales.

i) Propriétés de Choix est une « fiducie de fonds commun de placement » et une « fiducie de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,378 \$ par part soit un montant total de 273 779 \$ (0,374 \$ soit 270 162 \$ au 30 juin 2023), 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 14 février 2024, la Fiducie a annoncé 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 %). Cette hausse a pris effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

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.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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 13. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Dettes fournisseurs		19 497 \$	43 514 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		122 953	97 542
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		113	39 318
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		47 957	60 077
Charges d'intérêts à payer		58 636	60 905
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	22	176 242	323 036
Contrepartie éventuelle		17 464	17 214
Rémunération fondée sur des parts	14	12 552	15 482
Distributions à payer ^{iv)}		20 938	20 665
Obligations locatives		1 242	1 453
Dépôts de locataires		18 468	17 508
Produits différés		21 043	25 029
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	105	1 337
Fournisseurs et autres passifs		517 210 \$	723 080 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		20 264 \$	24 628 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		496 946	698 452
		517 210 \$	723 080 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 7 518 \$ (7 428 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 18 160 \$ (26 726 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 174 475 \$ à payer à GWL (320 587 \$ au 31 décembre 2023), un montant de 1 603 \$ 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 (1 050 \$ au 31 décembre 2023) et un montant de 164 \$ 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 2023) (note 22).

iv) Comprend des distributions d'un montant de 3 209 \$ à payer à GWL et d'un montant de 1 045 \$ à payer à Wittington (respectivement 3 166 \$ et 1 031 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

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 17 464 \$ au 30 juin 2024 (17 214 \$ au 31 décembre 2023).

Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer

La diminution des coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer est attribuable à la reprise d'une provision de 38 615 \$ liée à une transaction qui a été établie comme n'étant plus requise.

Note 14. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Régime d'options d'achat de parts	(208) \$	(141) \$	(230) \$	(230) \$
Régime de parts temporairement inaccessibles	586	690	785	1 046
Régime d'unités de rendement	262	240	383	566
Régime de parts différées des fiduciaires	(251)	(147)	170	77
Charge de rémunération fondée sur des parts	389 \$	642 \$	1 108 \$	1 459 \$
Comptabilisés comme suit :				
Charges générales et administratives	1 677 \$	1 640 \$	3 177 \$	3 189 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 288)	(998)	(2 069)	(1 730)
	389 \$	642 \$	1 108 \$	1 459 \$

Au 30 juin 2024, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 12 552 \$ (15 482 \$ au 31 décembre 2023) (note 13).

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.

	Semestre clos le 30 juin 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part
Options d'achat de parts en circulation à l'ouverture de la période	164 300	11,92 \$	253 154	12,01 \$
Exercice	—	—	(88 823)	12,17
Expiration	—	—	(31)	13,93
Options d'achat de parts en circulation à la clôture de la période	164 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de la période	164 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$

Régime 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 30 juin 2024, aucun droit sur les PTI en cours n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2023).

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

(Nombre d'attributions)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Parts temporairement inaccessibles en circulation à l'ouverture de la période	265 338	271 147
Attribution	118 061	128 795
Réinvestissement	7 911	16 361
Exercice	(82 381)	(96 308)
Annulation	(18 403)	(54 657)
Parts temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de la période	290 526	265 338

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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 30 juin 2024, des droits étaient acquis sur 1 562 299 PTIRP, mais celles-ci étaient toujours soumises à des restrictions (1 503 185 PTIRP au 31 décembre 2023).

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)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de la période	705 401	666 719
Attribution	301 892	240 893
Annulation	(9 743)	(4 942)
Acquisition de droits	(217 503)	(197 269)
Parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de la période	780 047	705 401

Régime d'unités de rendement

Les unités de rendement (les « UR ») donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution d'UR en trésorerie ou en parts au terme de la période de rendement pertinente, qui est habituellement de trois ans, sous réserve de l'atteinte, par la Fiducie, de certains objectifs en matière de rendement. Le régime d'UR prévoit l'attribution d'UR supplémentaires afférentes aux distributions versées sur les parts pour la période pendant laquelle une UR est en circulation. La juste valeur de chaque UR attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part de fiducie à la date du bilan. Au 30 juin 2024, aucun droit sur les UR n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2023).

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

(Nombre d'attributions)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de la période	256 674	238 418
Attribution	94 335	97 056
Réinvestissement	7 145	14 148
Exercice	(106 176)	(107 057)
Annulation	(11 726)	(19 737)
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	18 292	33 846
Unités de rendement en circulation à la clôture de la période	258 544	256 674

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)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de la période	559 380	506 556
Attribution	59 853	111 047
Réinvestissement	16 119	30 029
Exercice	—	(88 252)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de la période	635 352	559 380

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 15. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Trimestre clos le			Semestre clos le		
	Parties liées ¹⁾	Indépendants	30 juin 2024	Parties liées ¹⁾	Indépendants	30 juin 2024
Loyers de base	132 430 \$	92 744 \$	225 174 \$	264 789 \$	184 292 \$	449 081 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	38 307	26 544	64 851	76 783	52 828	129 611
Recouvrement de charges d'exploitation	23 263	18 998	42 261	48 066	39 635	87 701
Paiements pour cession de bail et autres produits	401	2 701	3 102	2 912	4 041	6 953
Produits locatifs	194 401 \$	140 987 \$	335 388 \$	392 550 \$	280 796 \$	673 346 \$

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

(en milliers de dollars)	Trimestre clos le			Semestre clos le		
	Parties liées ¹⁾	Indépendants	30 juin 2023	Parties liées ¹⁾	Indépendants	30 juin 2023
Loyers de base	129 818 \$	88 193 \$	218 011 \$	259 706 \$	174 399 \$	434 105 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	36 711	26 204	62 915	73 892	51 565	125 457
Recouvrement de charges d'exploitation	20 789	17 820	38 609	43 470	39 478	82 948
Paiements pour cession de bail et autres produits	—	10 792	10 792	—	12 474	12 474
Produits locatifs	187 318 \$	143 009 \$	330 327 \$	377 068 \$	277 916 \$	654 984 \$

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

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

Note 16. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Impôts fonciers et frais d'assurance	68 478 \$	66 924 \$	136 318 \$	132 189 \$
Charges d'exploitation recouvrables	25 631	24 329	54 829	53 750
Charges d'exploitation non recouvrables	(914)	922	153	1 506
Charges d'exploitation liées aux immeubles	93 195 \$	92 175 \$	191 300 \$	187 445 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises nettes de pertes de crédit attendues de 1 818 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2024 (pertes de crédit attendues nettes de 3 \$ pour la période correspondante close le 30 juin 2023). Il y a lieu de se reporter à la note 9 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Intérêts sur les débetures de premier rang non garanties		57 732 \$	54 816 \$	113 700 \$	105 857 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		11 528	10 621	21 488	20 306
Intérêts sur la facilité de crédit		1 160	1 956	2 209	6 584
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		12	18	24	36
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	10	227	5	388	33
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	10, 11	1 119	1 203	2 257	2 648
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	22	75 199	74 210	149 739	147 761
		146 977	142 829	289 805	283 225
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	5	(773)	(1 704)	(1 317)	(2 743)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		146 204 \$	141 125 \$	288 488 \$	280 482 \$

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 4,14 % et de 4,11 % pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2024 respectivement (4,02 % et 4,02 % pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023).

Note 18. Instruments financiers

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 juin 2024				Au 31 décembre 2023			
		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	8	— \$	— \$	137 825 \$	137 825 \$	— \$	— \$	160 953 \$	160 953 \$
Actifs immobiliers financiers	7	—	—	197 765	197 765	—	—	195 457	195 457
Placement dans des titres immobiliers		—	180 797	—	180 797	—	238 308	—	238 308
Dérivés désignés à des fins de couverture	9	—	8 025	—	8 025	—	7 872	—	7 872
Coût amorti									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	—	—	390 900	390 900	—	—	500 700	500 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 c)	—	619 586	—	619 586	—	252 424	—	252 424
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net									
Parts échangeables	12	—	5 081 899	—	5 081 899	—	5 521 222	—	5 521 222
Rémunération fondée sur des parts	13, 14	—	12 552	—	12 552	—	15 482	—	15 482
Dérivés désignés à des fins de couverture	13	—	105	—	105	—	1 337	—	1 337
Coût amorti									
Dette à long terme	10	—	—	6 965 456	6 965 456	—	—	6 599 055	6 599 055

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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 11). Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variables sous-jacent. Au 30 juin 2024, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2023).

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

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	9	Entre novembre 2025 et juin 2030	77 677 \$	8 025 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés			77 677 \$	8 025 \$	7 872 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	13	1 ^{er} mars 2030	75 582 \$	105 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés			75 582 \$	105 \$	1 337 \$

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global un profit latent lié à la juste valeur de 1 385 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 817 \$ pour la période correspondante close le 30 juin 2023).

Note 19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	5	1 434 \$	898 \$	1 173 \$	1 877 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	14	1 677	1 640	3 177	3 189
Amortissement des immobilisations incorporelles		250	250	500	500
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	(1 288)	(998)	(2 069)	(1 730)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	(372 039)	(375 997)	(439 323)	(470 986)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	(28 035)	(86 053)	(26 670)	(161 820)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		27 870	31 176	57 511	45 819
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(370 131) \$	(429 084) \$	(405 701) \$	(583 151) \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Variation nette des créances et autres actifs	9	(45 002) \$	(14 322) \$	(82 297) \$	(50 117) \$
Coûts des ventes comptabilisés – Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		—	—	9 234	—
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	13	(52 937)	(12 419)	(41 656)	4 000
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(97 939) \$	(26 741) \$	(114 719) \$	(46 117) \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au 30 juin 2024	Au 31 décembre 2023
Trésorerie	99 545 \$	107 983 \$
Placements à court terme	520 041	144 441
Trésorerie et équivalents de trésorerie	619 586 \$	252 424 \$

Note 20. Informations sectorielles

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels et immeubles résidentiels et à usage mixte. Les secteurs sont présentés de la même manière que dans les rapports internes fournis au principal décideur opérationnel, soit l'équipe de haute direction, qui se compose du chef de la direction, 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 suivants présentent les produits locatifs nets pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2024 et 2023 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 consolidés annuels audités, à l'exception du fait que les produits locatifs sectoriels et les charges d'exploitation liées aux immeubles sectorielles comprennent la quote-part des produits et des charges directes d'exploitation des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 30 juin 2024
Produits locatifs	273 874 \$	66 156 \$	18 222 \$	(22 864) \$	335 388 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(79 055)	(15 098)	(7 083)	8 041	(93 195)
Produits locatifs nets	194 819 \$	51 058 \$	11 139 \$	(14 823) \$	242 193 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Semestre clos le 30 juin 2024
Produits locatifs	551 769 \$	132 003 \$	35 888 \$	(46 314) \$	673 346 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(161 388)	(32 082)	(14 117)	16 287	(191 300)
Produits locatifs nets	390 381 \$	99 921 \$	21 771 \$	(30 027) \$	482 046 \$

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 (retraité)	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 30 juin 2023
Produits locatifs	276 071 \$	55 786 \$	18 755 \$	(20 285) \$	330 327 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(76 885)	(14 669)	(7 230)	6 609	(92 175)
Produits locatifs nets	199 186 \$	41 117 \$	11 525 \$	(13 676) \$	238 152 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Semestre clos le 30 juin 2023
Produits locatifs	545 689 \$	111 816 \$	39 731 \$	(42 252) \$	654 984 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(156 894)	(29 133)	(15 640)	14 222	(187 445)
Produits locatifs nets	388 795 \$	82 683 \$	24 091 \$	(28 030) \$	467 539 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 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 consolidés annuels audités, 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 résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 30 juin 2024
Immeubles à revenu	11 097 364 \$	3 824 709 \$	905 927 \$	(1 044 000) \$	14 784 000 \$
Biens en voie d'aménagement	197 407	605 500	60 093	(620 000)	243 000
Immeubles de placement	11 294 771 \$	4 430 209 \$	966 020 \$	(1 664 000) \$	15 027 000 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 31 décembre 2023
Immeubles à revenu	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.

Note 21. Éventualités, engagements et garanties

Propriétés de Choix est partie et éventuellement assujettie à diverses réclamations de tiers dans le cours normal de ses activités se rapportant, entre autres, aux réclamations liées à la réglementation, aux immeubles et à l'environnement. De plus, Propriétés de Choix est éventuellement assujettie aux vérifications habituelles des administrations fiscales des paliers fédéral et provincial et, par conséquent, elle pourrait faire l'objet de cotisations fiscales ou de nouvelles cotisations. Bien que l'issue de ces procédures ne puisse être prévue avec certitude, la direction considère actuellement que le risque auquel Propriétés de Choix est exposée en raison de ces réclamations et de ces litiges, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par des polices d'assurance de Propriétés de Choix ou autrement, n'est pas suffisamment important pour être présenté dans les états financiers consolidés résumés; le risque pourrait néanmoins avoir une incidence significative pour les périodes futures.

a. Actions en justice

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

b. Garanties

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. Au 30 juin 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 076 \$ (37 668 \$ au 31 décembre 2023).

La facilité de crédit et les débetures 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 589 000 \$, dont une tranche de 474 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 juin 2024 (respectivement 427 000 \$ et 339 000 \$ au 31 décembre 2023).

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 371 817 \$ au 30 juin 2024 (399 071 \$ au 31 décembre 2023). 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 22. Transactions avec des parties liées

La société mère de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 juin 2024, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. GWL est également la société mère de Loblaw; au 30 juin 2024, 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 du semestre clos le 30 juin 2024, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 988 \$ (4 970 \$ au 31 décembre 2023).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé respectivement 75 199 \$ et 149 739 \$ (respectivement 74 210 \$ et 147 761 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023).

Au 30 juin 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 174 475 \$ (320 587 \$ au 31 décembre 2023). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 149 409 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2025 (295 851 \$ au 31 décembre 2023).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 149 409 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours du semestre clos le 30 juin 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 9 626 \$ et 19 167 \$ sur les parts détenues par GWL (respectivement 9 499 \$ et 18 914 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 30 juin 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (néant pour la période correspondante close le 30 juin 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits locatifs	15	801 \$	776 \$	1 602 \$	1 552 \$
Charges liées à la convention de services		(1 247)	(1 158)	(2 494)	(2 400)
Distributions sur les parts échangeables	17	(75 199)	(74 210)	(149 739)	(147 761)

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	Au
		30 juin 2024	31 décembre 2023
Billets à recevoir	8	149 409 \$	295 851 \$
Autres débiteurs	9	85	512
Parts échangeables	12	(5 081 899)	(5 521 222)
Charges à payer	13	(1 603)	(1 050)
Distributions à payer sur les parts échangeables	13	(174 475)	(320 587)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	13	(3 209)	(3 166)
Montant à recevoir de (à payer à) GWL et ses filiales		(5 111 692) \$	(5 549 662) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un bien de commerce de détail pour un prix d'achat global de 38 300 \$, 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.

Baux

Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, y compris le bail d'un immeuble industriel.

Paiements pour cession de bail reçus

Pour le semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 2 912 \$ reçus de Loblaw (néant pour la période correspondante close le 30 juin 2023).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 1 242 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours du semestre clos le 30 juin 2024 (367 \$ pour la période correspondante close le 30 juin 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,9 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour le semestre clos le 30 juin 2024 (57,2 % pour la période correspondante close le 30 juin 2023). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits locatifs	15	193 203 \$	186 152 \$	390 152 \$	374 735 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		30 juin 2024	31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	9	688 \$	1 080 \$
Autres débiteurs	9	6 293	2 626
Charges à payer	13	(7 518)	(7 428)
Allocations de construction à payer	13	(18 160)	(26 726)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	13	(164)	(296)
Montant à recevoir de (à payer à) Loblaw		(18 861) \$	(30 744) \$

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 du trimestre et du semestre clos le 30 juin 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 3 135 \$ et 6 243 \$ sur les parts détenues par Wittington (respectivement 3 094 \$ et 6 160 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 juin 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 30 juin 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours du semestre clos le 30 juin 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (néant au 31 décembre 2023).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Semestres clos les	
		30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2024	30 juin 2023
Produits locatifs	15	397 \$	390 \$	796 \$	781 \$
Produits de commissions		132	167	195	495

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	
		30 juin 2024	31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	9	132 \$	129 \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	9	3 991	4 440
Distributions à payer	13	(1 045)	(1 031)
Montant à recevoir de (à payer à) Wittington et ses filiales		3 078 \$	3 538 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 30 juin 2024, une tranche de 94 890 \$ 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 (114 524 \$ au 31 décembre 2023).

Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

Propriétés de Choix est la plus importante fiducie de placement immobilier du Canada. Nous détenons, exploitons et aménageons des immeubles commerciaux et résidentiels de grande qualité qui sont essentiels au quotidien. Nous nous sommes donné comme mission de créer une valeur durable grâce à des endroits où prospérer. Pour ce faire, nous cherchons constamment à améliorer les espaces où nos locataires et collectivités vivent, travaillent et créent des liens. Nous nous efforçons de comprendre les besoins des parties prenantes et de gérer nos immeubles selon les normes les plus rigoureuses. Nous sommes déterminés à exercer nos activités de manière à favoriser le développement de collectivités viables et résilientes, en accordant la priorité à la durabilité sur les plans social, économique et environnemental. Dans tout ce que nous faisons, nos employés exceptionnels sont 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 vendredi 19 juillet 2024 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1-888-330-2454 ou le 1-240-789-2714, puis saisir le code d'accès 4788974. Le lien vers la webémission audio sera accessible à l'adresse www.choicereit.ca/fr/events-webcasts-fr/.

Siège social

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
The Weston Centre, 700-22, avenue St. Clair Est
Toronto (Ontario) M4T 2S5
Téléphone : 416-628-7771 • Sans frais : 1-855-322-2122 •
Télécopieur : 416-628-7777

Inscription en bourse et symbole

Les parts de la Fiducie sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto sous le symbole « CHP. UN ».

Politique en matière de distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu. Les distributions déclarées sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois vers le 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 : www.tsxtrust.com

Relations avec les investisseurs

Tél. : 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 diverses autorités en valeurs mobilières du Canada par l'intermédiaire du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca. Propriétés de Choix tient une conférence téléphonique peu de temps après la publication de ses rapports trimestriels. Ces appels sont archivés sous 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
Administratrice de sociétés

L. Jay Cross
Président, The Howard Hughes Corporation

Diane A. Kazarianⁱ
Administrateur de sociétés

Karen A. Kinsleyⁱⁱ
Administrateur de sociétés

R. Michael Latimerⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhartⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Dale R. Ponderⁱ
Administrateur de sociétés

Qi Tangⁱ
Chef de la direction financière, Skyservice Investments, Inc.

Cornell Wright
Président, Wittington Investments, Limited

ⁱ Comité d'audit

ⁱⁱ Comité de gouvernance, de rémunération et de mise en candidature

This report is available in English.

Stratégie ESG

Notre engagement envers la durabilité à l'œuvre

L'engagement de Propriétés de Choix envers la durabilité sur les plans social, économique et environnemental est l'un des aspects les plus importants de notre mission.

Notre stratégie ESG est intégrée dans tous les aspects de nos activités, y compris l'aménagement, la construction et l'exploitation. Nous nous concentrons sur deux aspects fondamentaux, soit la lutte contre les changements climatiques et le renforcement de la prospérité des collectivités.

Rapport sur
les enjeux
environnementaux,
sociaux et de
gouvernance

2022

PropriétésDeChoix



Lisez notre rapport sur les enjeux ESG pour en savoir plus sur notre stratégie, nos initiatives et nos réalisations en matière de facteurs ESG : choicereit.ca/fr/sustainability-fr/

Highway 88 West

500 Holland Street West
Bradford (Ontario)

Type d'aménagement : Commerce de détail
SLB : 93 861 pieds carrés

Au deuxième trimestre, nous avons dévoilé notre plus récent projet d'aménagement. Nous avons revitalisé une zone sous-utilisée de l'immeuble pour en faire une terrasse estivale dynamique, dotée d'une salle à manger extérieure, d'une pergola permanente, de fauteuils Muskoka et de jeux extérieurs surdimensionnés. L'aménagement nous permet d'ajouter de la valeur à l'immeuble en proposant des commodités supplémentaires, en améliorant la satisfaction des locataires et en renforçant les liens avec notre collectivité.

