



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

Rapport du troisième
trimestre de 2025



Qui nous sommes

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier de premier plan qui crée une valeur durable grâce à des **espaces** où **prosperer et s'épanouir**. Notre rôle ne se limite pas à la détention, à l'exploitation et à l'aménagement de biens immobiliers commerciaux et résidentiels de grande qualité à l'échelle nationale. Nous croyons en la création d'espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et nos communautés vivent, travaillent et créent des liens. Nous sommes ainsi un chef de file de notre secteur sur le plan de l'intégration de pratiques de durabilité environnementale, sociale et économique dans tous les aspects de nos activités. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par nos valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.

Notre stratégie axée sur les objectifs

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 distribution 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 dans les marchés locaux, qui s'appuie sur un partenariat stratégique avec Loblaw¹, 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 Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »).

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

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

Dans le présent rapport

- 1 La plus importante FPI du Canada
- 2 Indicateurs de performance clés
- 3 Faits saillants financiers du troisième trimestre
- 4 Trois catégories d'actifs stratégiques

- Donner vie à notre mission
- 5 Nos locataires
- 6 Un programme d'aménagement axé sur la croissance
- 7 Questions environnementales, sociales et de gouvernance

- 8 Rapport de gestion
- 73 États financiers
- 103 Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

La plus importante FPI du Canada

Chef de file pour ce qui compte le plus

La plus importante au Canadaⁱ 700+ Nombre d'immeubles de grande qualité 68,1 M de pieds carrés Dans trois catégories d'actifs stratégiques 17,8 G\$ Juste valeur ⁱⁱ	Portefeuille sans égal axé sur les détaillants de biens de première nécessité 83 % Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessité ⁱⁱⁱ 37 M de pieds carrés Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation	Relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada 58 % Produits locatifs bruts attribuables à Loblaw ^{iv}  Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw
L'un des plus importants propriétaires fonciers en zone urbaine du Canada 18 M de pieds carrés Programme d'aménagement 70+ Nombre de sites offrant un potentiel d'aménagement futur	Bilan parmi les meilleurs du secteur BBB (élevé) Notation de DBRS Perspectives positives BBB+ Notation de S&P 7,1 x Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾	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 La juste valeur des immeubles de placement est présentée selon une base proportionnelle¹⁾ et inclut 0,1 milliard de dollars en actifs détenus en vue de la vente.
ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2025 (rubrique 6).
^{iv} Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2025.

Impact social réel

Uniti à Mount Pleasant Village
10–40 Lagerfeld Drive Brampton (Ontario)

Type d'aménagement : Immeubles résidentiels et à usage mixte
Nombre d'unités de location : 302
Participation : 50 %
Achèvement : T1 2024

Avec le projet Uniti, Propriétés de Choix et Daniels Gateway Communities ont un impact social réel. Grâce à des logements abordables et accessibles (certifiés par la Fondation Rick Hansen), des œuvres d'art obtenues de manière socialement responsable et des programmes variés (p. ex., artiste en résidence), Uniti favorise la croissance économique locale et l'inclusion tout en mettant en évidence le pouvoir transformateur d'un développement axé sur la communauté.

Indicateurs de performance clés

Performance financière et opérationnelle

Performance financière

	T3 2025	T3 2024	Variation
FPAE ¹⁾	0,278 \$ par part	0,258 \$ par part	+7,8 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	0,192 \$ par part	0,229 \$ par part	-16,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	251,5 M\$	244,6 M\$	+2,8 %
Taux d'occupation	98,0 %	97,7 %	+0,3 %

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 – T3 2025

Dette ajustée ¹⁾	7,7 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾	7,1 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance ⁱ	6,8 ans
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁱ	4,28 %
Actifs non grevés	13,7 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	40,6 %

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



Propriétés de Choix a connu un autre trimestre solide, la croissance du REN des actifs comparables et des FPAE par part reflétant une forte demande positive des locataires pour notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation et nos actifs industriels bien situés.

Rael Diamond

président et chef de la direction,
Propriétés de Choix



1632 Lonsdale Avenue, Vancouver (Colombie-Britannique)

Troisième trimestre

Faits saillants financiersⁱ

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025



Activités d'exploitation

- **Un bénéfice net de 242,6 millions de dollars a été inscrit pour le trimestre**, comparativement à une perte nette de 663,0 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à un ajustement favorable de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducieⁱⁱ, comparativement à un ajustement défavorable à l'exercice précédent.
- **Les FPAEⁱⁱⁱ par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,278 \$**, soit une hausse de 7,8 % par rapport à 0,258 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
 - Les FPAEⁱⁱⁱ par part après dilution, compte non tenu de différences dans le calendrier et de certains éléments non récurrents, ont augmenté de 3,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAEⁱⁱⁱ par part après dilution pour le trimestre s'est établi à 0,192 \$**, contre 0,229 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le montant ajusté des FPAEⁱⁱⁱ a diminué en raison surtout de l'incidence du lancement anticipé des projets d'investissement de maintien au cours de l'exercice considéré.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 2,8 %** 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 3,1 %, de 1,6 % et de 4,0 %, respectivement.
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période a augmenté de 20 points de base par rapport au 30 juin 2025 pour s'établir à 98,0 %** : Immeubles de commerce de détail : 97,8 %; immeubles industriels : 98,3 % et immeubles résidentiels et à usage mixte : 95,5 %ⁱⁱⁱ.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 13,3 millions de dollars** selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ pour le trimestre reflète les variations des hypothèses liées à la location pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et le portefeuille d'immeubles industriels ainsi que les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail.



Activités de financement

- **Émission de débentures non garanties de premier rang d'un capital de 500,0 millions de dollars** :
 - Série W, 350,0 millions de dollars, portant intérêt à un taux annuel de 4,63 %, à 10 ans;
 - Série X, 150,0 millions de dollars, portant intérêt à un taux annuel de 5,37 %, à 30 ans.
- **Les produits des émissions indiqués plus haut ont été utilisés pour rembourser ce qui suit** :
 - Le capital de 200,0 millions de dollars sur les débentures non garanties de premier rang de série F, avant l'échéance prévue;
 - Un montant de 145,0 millions de dollars sur la facilité de crédit renouvelable;
 - Un montant de 103,3 millions de dollars en hypothèques venant à échéance.
- **À la clôture du trimestre, le ratio de la dette ajustée sur le BAI(AJV)ⁱ s'établissait à 7,1 fois**, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ, à 40,6 %, et le ratio de couverture des intérêtsⁱ, à 3,4 fois.
- **Maintien d'une excellente situation de trésorerie, compte tenu du montant de 1,4 milliard de dollars en crédit disponible** et d'un bloc de biens non grevés de 13,7 milliards de dollars.



Activités d'investissement

- **Nous avons conclu des transactions de 17,4 millions de dollars au cours du trimestre** :
 - Acquisition d'une participation de 50 % dans un projet d'aménagement destiné au commerce de détail à Nepean (Ontario) pour 8,7 millions de dollars;
 - Cession de la participation de 50 % de la Fiducie dans un immeuble de commerce de détail à Edmonton (Alberta) pour un produit de 8,7 millions de dollars.
- **Investissement au cours du trimestre de 107,2 millions de dollars dans son projet d'aménagement**, selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ.
- **Transfert de 34,3 millions de dollars de biens en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui a permis d'augmenter d'environ 107 000 pieds carrés la SLB des immeubles commerciaux (y compris 22 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) selon une base proportionnelleⁱⁱⁱ par la voie d'une densification des immeubles de commerce de détail.
- **Après la clôture du trimestre** :
 - **Cession de cinq immeubles de commerce de détail et de une unité de location** conservés dans les actifs détenus en vue de la vente à la fin du trimestre pour un produit de 100,5 millions de dollars, sur une base proportionnelleⁱⁱⁱ.
 - **Transfert d'une portion de l'immeuble H au Choice Caledon Business Park**, un centre logistique de nouvelle génération situé à Caledon (Ontario) dans lequel la fiducie détient une participation de 85 %, des biens en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu, ce qui a permis d'augmenter d'environ 624 000 pieds carrés la SLB des immeubles industriels.

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

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

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.

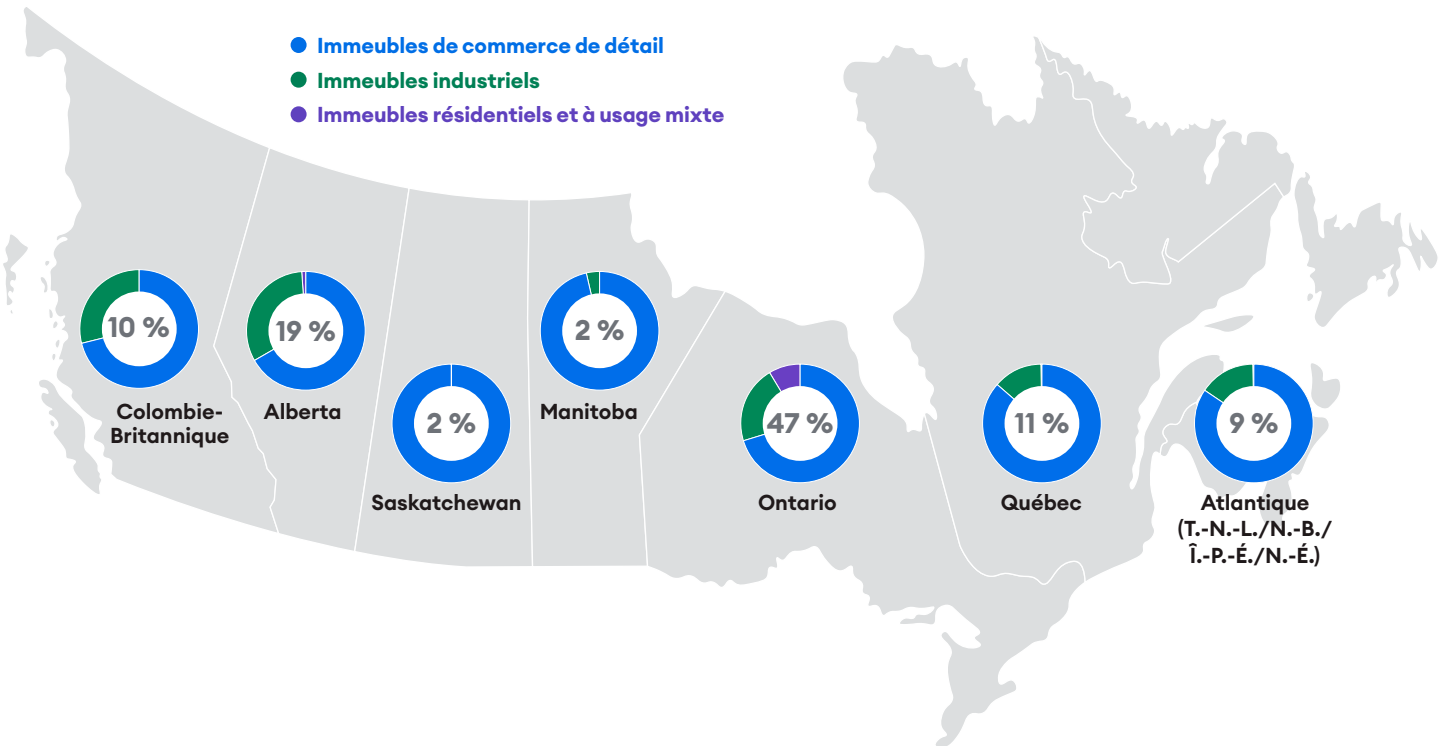
Trois catégories d'actifs stratégiques

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 génériques 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 attrayants.

Immeubles à revenu		Propriétés	Pieds carrés	Juste valeur ⁱ	Immeubles en cours d'aménagement
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	567	44,5 M	11,6 G\$ ⁱ	35 Projets
Immeubles industriels	Portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés	124	21,8 M	4,4 G\$	18,0 M de pieds carrés
Immeubles résidentiels et à usage mixte	Portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun	11	1,8 M ⁱⁱ	0,9 G\$	Juste valeur ⁱ de 0,9 G\$

Pourcentage de la REN par provinceⁱⁱⁱ



ⁱ La juste valeur des immeubles de placement inclut 0,1 milliard de dollars en actifs de commerce de détail détenus en vue de la vente au 30 septembre 2025 et est présentée selon une base proportionnelleⁱⁱ.

ⁱⁱ La SLB des immeubles résidentiels et à usage mixte inclut 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie selon une base proportionnelleⁱⁱ pour le trimestre clos le 30 septembre 2025.

Donner vie à notre mission

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

Baux à long terme

Durée moyenne pondérée des baux

Loblaw
6,3
ans

Autres
5,4
ans

Total
5,9
ans

Les 5 locataires les plus importants de Propriétés de Choix

% des produitsⁱ

1	Loblaw	57,5 %
2	Canadian Tire	1,7 %
3	Dollarama	1,2 %
4	TJX Companies	1,2 %
5	Goodlife	1,0 %

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



65 %
des produits tirés
d'immeubles de commerce
de détail proviennent des
enseignes Loblawⁱⁱ

Principaux locataires :

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



68 %
des produits tirés
d'immeubles de
commerce de détail
proviennent d'épiceries
et de pharmaciesⁱⁱ

Principaux locataires :

Sobeys
Metro
Save on Foods
Nations Fresh Foods
Costco
Walmart
Rexall



83 %
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 TEN Canada
- 6 Pet Valu
- 7 NFI IPD
- 8 Uline Canada Corporation
- 9 Alberta Gaming, Liquor and Cannabis
- 10 Kimberly-Clark

36 %
des produits bruts tirés
d'immeubles industriels
proviennent de Loblawⁱⁱ



Choice Eastway Industrial Centre, East Gwillimbury (Ontario)

ⁱ Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés pour l'ensemble des secteurs selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2025.

ⁱⁱ Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2025 (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	Actif	Total
Total	7,3 M	9,7 M	1,0 M	▶ 18,0 M
Immeubles de commerce de détail	—	0,2 M	0,2 M	▶ 0,4 M
Immeubles industriels	—	4,2 M	0,8 M	▶ 5,0 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	7,3 M	5,3 M	—	▶ 12,6 M

ⁱ Selon la quote-part de la Fiducie.

Un pôle d'innovation et d'occasions

Choice Caledon Business Park
5762 Mayfield Road
Caledon (Ontario)

Type d'aménagement : Immeubles industriels
SLB (immeuble) : 6 000 000 de pieds carrés
Participation : 85 %

Le Choice Caledon Business Park est l'un de nos projets d'aménagement industriels les plus importants. Après la fin du troisième trimestre, Propriétés de Choix et son associé Rice Group ont terminé la construction d'un centre ultramoderne de distribution et de traitement des commandes de 624 000 pieds carrés pour National Logistics Services. Le centre intègre une robotique de pointe et des systèmes à haut rendement énergétique, ce qui témoigne d'un engagement en faveur de l'excellence opérationnelle et de la responsabilité environnementale.

Le nouveau centre de traitement des commandes devrait créer plus de 300 emplois, stimuler l'économie locale et offrir des occasions intéressantes aux habitants de la région de Caledon. Ce partenariat souligne l'engagement de Propriétés de Choix à renforcer les communautés.



Questions environnementales, sociales et de gouvernance

Créer des liens entre nos locataires et les communautés

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.

Leadership en matière de durabilité

Coventry Hills

100 Country Village Road NE
Calgary (Alberta)

Catégorie d'actif :

Immeubles de commerce de détail

SLB (densification) : 29 232 pieds carrés

SLB (immeuble) : 191 185 pieds carrés

Le projet Coventry Hills de Propriétés de Choix est devenu le premier immeuble de commerce de détail au Canada à recevoir la certification « Bâtiment à carbone zéro – Design » du Conseil du bâtiment durable du Canada. Ce projet a permis de mettre à l'essai diverses mesures pour étudier la meilleure façon d'exploiter des projets de commerce de détail à faibles émissions de carbone, en mettant l'accent sur l'amélioration de la performance de l'enveloppe du bâtiment et l'électrification du système mécanique, tout en générant de l'énergie renouvelable sur place avec des panneaux solaires.



Convention omnibus avec Loblaw

Modification de plus de 280 baux en collaboration avec Loblaw pour mettre en œuvre des mesures d'économie d'énergie et d'eau.

Certification Or en 2024

Green Lease Leaders 2024



Lisez notre [rapport sur les enjeux ESG](https://choicereit.ca/fr/sustainability-fr/) pour en savoir plus sur notre stratégie, nos initiatives et nos réalisations en matière de durabilité choicereit.ca/fr/sustainability-fr/.

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
35	Résultats d'exploitation
39	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
73	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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 et les notes y afférentes (les « états financiers du troisième trimestre de 2025 ») ainsi qu'avec les états financiers et le rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 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 troisième trimestre de 2025 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 PCGR et, par conséquent, il est peu probable qu'elles soient comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le rapport du troisième trimestre, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les perspectives, 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 à », « 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, des perspectives 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 2024. 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 les tarifs douaniers et les 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 cotées en bourse d'Allied (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 2024. 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 « CHPU ».

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 septembre 2025, 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 5 novembre 2025, 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 et qui devraient être lus à la lumière de ces derniers. L'analyse des indicateurs se concentre sur les tendances et les événements significatifs qui ont influé sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Fiducie.

Aux 30 septembre et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024
Nombre d'immeubles à revenu	702	705
SLB (en millions de pieds carrés) ^{i), ii)}	68,1	66,2
Taux d'occupation ^{1)*}	98,0 %	97,7 %
Total des actifs (PCGR)	17 963 838 \$	17 404 880 \$
Total des passifs (PCGR)	13 263 434 \$	13 235 011 \$
Produits locatifs (PCGR)	362 486 \$	339 898 \$
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	0,335 \$	(0,916) \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,278 \$	0,258 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{1)*}	69,2 %	73,7 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,192 \$	0,229 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{1)*}	100,2 %	82,9 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,190 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,53 \$	14,04 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 683 222
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), iv)*}	40,6 %	40,0 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), iv)}	3,0 x	2,9 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{1), iv), v)*}	7,1 x	7,0 x
Dette ^{vi)} – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	6,8 années	6,2 années
Dette ^{vi)} – taux d'intérêt moyen pondéré*	4,28 %	4,17 %

* Indicateur de rendement clé

- i) Comprend 3 067 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (1 865 000 pieds carrés au 30 septembre 2024).
- ii) La SLB comprend 0,7 million de pieds carrés associés aux 923 unités résidentielles de Propriétés de Choix.
- iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
- iv) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Se reporter à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement ». Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 7,1 x au 30 septembre 2025 et de 7,0 x au 30 septembre 2024.
- vi) La dette comprend uniquement les débtentures non garanties de premier rang et les emprunts hypothécaires 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 septembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	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	15 837 000 \$	1 901 000 \$	17 738 000 \$	15 331 000 \$	1 790 000 \$	17 121 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	890 684	(890 684)	—	884 431	(884 431)	—
Actifs immobiliers financiers	201 924	(201 924)	—	199 374	(199 374)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	2 095	—	2 095	2 095	—	2 095
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	514 444	(764)	513 680	720 205	(94 307)	625 898
Placements dans des titres immobiliers	244 922	—	244 922	202 526	—	202 526
Immobilisations incorporelles	12 214	—	12 214	12 964	—	12 964
Créances et autres actifs	148 483	15 844	164 327	105 594	16 181	121 775
Actifs détenus en vue de la vente	77 060	23 400	100 460	35 955	—	35 955
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 012	34 380	69 392	63 388	33 838	97 226
Total des actifs	17 963 838 \$	881 252 \$	18 845 090 \$	17 557 532 \$	661 907 \$	18 219 439 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 810 698 \$	786 544 \$	7 597 242 \$	6 684 940 \$	599 628 \$	7 284 568 \$
Facilité de crédit	53 116	—	53 116	—	—	—
Parts échangeables	5 818 062	—	5 818 062	5 283 750	—	5 283 750
Fournisseurs et autres passifs	581 558	94 708	676 266	689 042	62 279	751 321
Total des passifs	13 263 434	881 252	14 144 686	12 657 732	661 907	13 319 639
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 700 404	—	4 700 404	4 899 800	—	4 899 800
Total des capitaux propres	4 700 404	—	4 700 404	4 899 800	—	4 899 800
Total des passifs et des capitaux propres	17 963 838 \$	881 252 \$	18 845 090 \$	17 557 532 \$	661 907 \$	18 219 439 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (en \$)	Commentaires
Immeubles de placement	506 000 \$	L'augmentation découle principalement d'acquisitions de 378,5 millions de dollars, de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 148,7 millions de dollars et d'un ajustement favorable de 142,1 millions de dollars de la juste valeur. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par des sorties de 84,9 millions de dollars et des transferts vers les actifs détenus en vue de la vente de 77,1 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6 253	L'augmentation s'explique principalement par les apports dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les bénéfices qui en ont été tirés, en partie contrebalancés par les distributions reçues des coentreprises, y compris le produit des cessions nettes récentes.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	(205 761)	La diminution s'explique principalement par le règlement du solde impayé de GWL de 299,8 millions de dollars au titre des billets à recevoir pour l'exercice précédent et les remboursements nets sur les prêts hypothécaires et autres prêts de 133,5 millions de dollars, contrebalancés en partie par les billets à recevoir de 227,6 millions de dollars consentis à GWL pendant l'exercice considéré.
Placements dans des titres immobiliers	42 396	L'augmentation s'explique par le profit lié à la juste valeur de 42,4 millions de dollars du fait de la hausse du prix des parts négociées en bourse d'Allied.
Actifs détenus en vue de la vente	41 105	L'augmentation s'explique par le classement de plusieurs immeubles comme détenus en vue de la vente à la clôture du trimestre, en partie contrebalancé par la cession de deux immeubles au premier trimestre de 2025. Au 30 septembre 2025, la juste valeur des immeubles classés comme détenus en vue de la vente totalisait 77,1 millions de dollars.
Fonds de roulement, trésorerie et équivalents de trésorerie	121 997	L'augmentation nette s'explique surtout par la diminution de la distribution sur les parts échangeables à verser à GWL au règlement du solde des billets à recevoir de l'exercice précédent de 299,8 millions de dollars, le règlement d'une contrepartie éventuelle à payer de 20,7 millions de dollars et la baisse des produits différés de 16,5 millions de dollars, facteurs compensés en partie par des distributions sur les parts échangeables différées de 227,9 millions de dollars à l'exercice considéré.
Dette à long terme et facilité de crédit	178 874	L'augmentation s'explique surtout par l'émission des débentures non garanties de premier rang de série V d'un capital de 300,0 millions de dollars, des débentures non garanties de premier rang de série W d'un capital de 350,0 millions de dollars, des débentures non garanties de premier rang de série X d'un capital de 150,0 millions de dollars ainsi que le prélèvement net de 55,0 millions de dollars sur la facilité de crédit de la Fiducie. L'augmentation a été neutralisée en partie par le remboursement des débentures non garanties de premier rang de série J de 350,0 millions de dollars, des débentures non garanties de premier rang de série F de 200,0 millions de dollars et d'emprunts hypothécaires de 123,9 millions de dollars.
Parts échangeables	534 312	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est attribuable à la hausse du prix des parts de la Fiducie depuis le 31 décembre 2024.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	(199 396)	La diminution découle surtout des 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.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix selon les PCGR et compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 :

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Immeubles en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾
Solde à l'ouverture de la période	15 558 000 \$	1 272 000 \$	16 830 000 \$	263 000 \$	555 000 \$	818 000 \$	15 821 000 \$	17 648 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱ⁾	—	—	—	—	8 666	8 666	—	8 666
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ^{ii), iii)}	325	8 295	8 620	22 955	81 938	104 893	23 280	113 513
Améliorations des bâtiments	1 036	341	1 377	—	—	—	1 036	1 377
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	980	1 365	2 345	980	2 345
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	41 688	235	41 923	—	—	—	41 688	41 923
Frais directs de location	2 879	139	3 018	—	—	—	2 879	3 018
Allocations pour améliorations locatives	13 582	449	14 031	—	—	—	13 582	14 031
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(411)	1 343	932	—	—	—	(411)	932
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(77 060)	(23 400)	(100 460)	—	—	—	(77 060)	(100 460)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	32 947	1 375	34 322	(32 947)	(1 375)	(34 322)	—	—
Sorties	(8 650)	—	(8 650)	—	—	—	(8 650)	(8 650)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	20 664	(3 777)	16 887	(1 988)	(1 594)	(3 582)	18 676	13 305
Solde au 30 septembre 2025	15 585 000 \$	1 257 000 \$	16 842 000 \$	252 000 \$	644 000 \$	896 000 \$	15 837 000 \$	17 738 000 \$

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement des immeubles à revenu représentent les dépenses liées à l'aménagement après le transfert d'un projet.

iii) Les dépenses d'investissement au titre des immeubles en cours d'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 1 245 \$ effectués à Loblaw pour le trimestre clos le 30 septembre 2025.

iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,26 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2025.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix selon les PCGR et compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Immeubles en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisa- tion selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ⁱ⁾
Solde à l'ouverture de la période	15 086 000 \$	1 265 000 \$	16 351 000 \$	245 000 \$	525 000 \$	770 000 \$	15 331 000 \$	17 121 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱ⁾	378 530	6 008	384 538	—	8 666	8 666	378 530	393 204
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ^{i), ii)}	325	10 976	11 301	59 446	118 578	178 024	59 771	189 325
Améliorations des bâtiments	2 439	454	2 893	—	—	—	2 439	2 893
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	3 135	4 404	7 539	3 135	7 539
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	54 288	1 967	56 255	—	—	—	54 288	56 255
Frais directs de location	6 654	348	7 002	—	—	—	6 654	7 002
Allocations pour améliorations locatives	22 396	2 078	24 474	—	—	—	22 396	24 474
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(1 348)	4 244	2 896	—	—	—	(1 348)	2 896
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(77 060)	(23 400)	(100 460)	—	—	—	(77 060)	(100 460)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	51 087	10 575	61 662	(51 087)	(10 575)	(61 662)	—	—
Sorties	(84 925)	(20 030)	(104 955)	—	(5 491)	(5 491)	(84 925)	(110 446)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	146 614	(1 220)	145 394	(4 494)	3 418	(1 076)	142 120	144 318
Solde au 30 septembre 2025	15 585 000 \$	1 257 000 \$	16 842 000 \$	252 000 \$	644 000 \$	896 000 \$	15 837 000 \$	17 738 000 \$

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement des immeubles à revenu représentent les dépenses liées à l'aménagement après le transfert d'un projet.

iii) Les dépenses d'investissement au titre des immeubles en cours d'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 4 460 \$ effectués à Loblaw pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,24 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

Au 30 septembre 2025, la Fiducie a classé cinq actifs de commerce de détail et une unité de commerce de détail, dont la juste valeur s'élevait à 100 460 \$, selon une base proportionnelle¹⁾ (35 955 \$, selon une base proportionnelle¹⁾, au 31 décembre 2024) en tant qu'actifs détenus en vue de la vente. La Fiducie a cédé ces actifs après la clôture du trimestre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, la Fiducie a sorti deux immeubles de commerce de détail classés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 (se reporter à la rubrique 3.2, « Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions »).

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification selon une grille tarifaire pour la densification des sites présentée dans l'accord d'alliance stratégique (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »), si Propriétés de Choix poursuit des activités entraînant la densification des terrains excédentaires. La juste valeur de ces terrains excédentaires a été prise en compte dans les états financiers consolidés.

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN estimé¹⁾ 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 estimé futur. À l'heure actuelle, cette méthode est surtout appliquée pour évaluer les actifs résidentiels et certains baux fonciers.

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

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Total des immeubles de placement
Au 30 septembre 2025				
Taux d'actualisation	7,27 %	6,74 %	5,89 %	7,06 %
Taux de capitalisation final	6,52 %	5,90 %	5,23 %	6,29 %
Taux de capitalisation global	6,29 %	5,58 %	4,96 %	6,03 %
Au 31 décembre 2024				
Taux d'actualisation	7,32 %	6,71 %	5,77 %	7,07 %
Taux de capitalisation final	6,56 %	5,88 %	5,21 %	6,31 %
Taux de capitalisation global	6,34 %	5,59 %	4,93 %	6,06 %

Analyse de l'évaluation

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2025, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 18,7 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 13,3 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement. Les ajustements de la juste valeur pour le trimestre reflètent les modifications des hypothèses liées à la location dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels ainsi que les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation, dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 142,1 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 144,3 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement. Les ajustements de la juste valeur pour la période de neuf mois reflètent les modifications des hypothèses liées à la location, y compris les renouvellements par Loblaw en 2026, ainsi que les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation, principalement dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels.

3.2 Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Acquisition d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie	
Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Trésorerie	Contrepartie différée
Immeubles de placement							
Acquisitions auprès de parties liées							
35 Worthington Ave., Brampton (Ontario)	4 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	119 012	33 697 \$	33 697 \$	— \$
500 Bayly St. E, Ajax (Ontario) ⁱ⁾	3 avril	Immeubles industriels	100 %	1 058 256	182 871	165 471	17 400
Acquisitions auprès de parties liées				1 177 268	216 568	199 168	17 400
Acquisition auprès de tiers							
Portefeuille de huit actifs dans l'ensemble du Canada ⁱⁱ⁾	17 avril	Immeubles industriels	100 %	293 000	161 962	161 962	—
Acquisition auprès de tiers				293 000	161 962	161 962	—
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence							
555 Yonge St., Toronto (Ontario)	10 juin	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	3 357	6 008	6 008	—
4175 Strandherd Dr., Nepean (Ontario)	5 septembre	Immeubles de commerce de détail (parcelle de terrain)	50 %	s. o.	8 666	8 666	—
Acquisitions de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				3 357	14 674	14 674	—
Total des acquisitions d'immeubles de placement				1 473 625	393 204 \$	375 804 \$	17 400 \$

i) La contrepartie comprend un montant cumulé de 17 400 \$ qui devrait être réglé au quatrième trimestre de 2025.

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

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie	
Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Trésorerie	
Immeubles de placement							
172 Chain Lake Dr., Halifax (N.-É.)	24 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	8 910	2 850 \$	2 850 \$	
Portefeuille de neuf actifs à Calgary (Alberta)	9 juin	Immeubles industriels	100 %	497 436	73 425	73 425	
Summer Breeze Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	15 juillet	Immeubles de commerce de détail	50 %	26 374	8 650	8 650	
Sorties d'immeubles de placements				532 720	84 925	84 925	
Actifs détenus en vue de la vente							
6750-6800 rue Jean-Talon E, Montréal (Québec)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	80 223	28 585	28 585	
15820-15830 Bayview Ave., Aurora (Ontario) ⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	18 825	7 370	7 370	
Sorties d'actifs détenus en vue de la vente				99 048	35 955	35 955	
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence							
Aurora Market Place, Aurora (Ontario) ⁱⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	50 %	38 072	17 565	17 565	
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ⁱⁱⁱ⁾	28 février	Immeubles de commerce de détail (parcelle de terrain)	50 %	8 624	7 956	7 956	
Sorties de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				46 696	25 521	25 521	
Total des sorties d'immeubles de placement				678 464	146 401 \$	146 401 \$	

i) La contrepartie en espèces comprenait une commission de 1 370 \$ versée par Wittington.

ii) La contrepartie en espèces comprenait une commission de 1 315 \$ versée par Wittington.

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

3.3 Aménagements achevés

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 63,8 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 235 500 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail (notamment 101 500 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers), dont le rendement moyen pondéré est de 6,6 %.

La Fiducie a livré quatorze projets d'aménagement de commerce de détail, dont quatre magasins Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, un détaillant d'articles à bas prix, une épicerie, un détaillant de produits cosmétiques, dix restaurants rapides et cinq baux fonciers.

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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)	Coûts engagés au moment de l'achèvement substantiel	Coûts prévus jusqu'à l'achèvement	Coûts totaux prévus	Rendement stabilisé prévu ^{2), i)}
Vocation commerciale							
Immeubles de commerce de détail							
Sunwapta West, immeubles 2A et 2B, Edmonton, (Alberta)	T1 2025	50 %	8 000	4 107 \$	— \$	4 107 \$	5,7 % ⁱⁱⁱ⁾
3050 Argentinia Rd., Mississauga (Ontario)	T1 2025	100 %	17 000	6 183	10	6 193	6,3 %
211 Bell Blvd., Belleville (Ontario) ⁱⁱ⁾	T1 2025	100 %	72 600	2 210	97	2 307	9,9 % ⁱⁱⁱ⁾
291-295 Hwy #214, Elmsdale (N.-É.)	T2 2025	100 %	17 000	5 165	1 171	6 336	7,0 %
2132 et 2136 McPhillips St., Winnipeg (Manitoba) ⁱⁱ⁾	T2 2025	100 %	2 100	841	—	841	11,9 % ^{iv)}
Harvest Hills Market, immeubles 5 et 9, Edmonton (Alberta)	T2 2025	50 %	7 000	3 679	187	3 866	7,3 % ^{iv)}
10527-101 Ave, Lac la Biche (Alberta) ⁱⁱ⁾	T2 2025	100 %	4 800	783	20	803	8,7 %
Langstaff & Hwy. 27, Woodbridge (Ontario)	T3 2025	100 %	17 000	6 958	685	7 643	6,6 % ^{iv)}
2211-20th Sideroad Rd., Innisfil (Ontario) ⁱⁱ⁾	T3 2025	100 %	20 000	1 274	—	1 274	9,2 %
3050 Vega Blvd., Mississauga (Ontario)	T3 2025	100 %	44 000	15 531	4 958	20 489	4,8 %
410 Baseline Rd. #100, Sherwood Park (Alberta) ⁱⁱ⁾	T3 2025	100 %	2 000	800	143	943	13,3 % ^{iv)}
4420-52nd Ave., Whitecourt (Alberta)	T3 2025	100 %	17 000	6 194	—	6 194	7,4 % ^{iv)}
Erin Ridge Shopping Centre, immeuble 16, St. Albert (Alberta)	T3 2025	50 %	5 000	1 564	376	1 940	8,7 % ^{iv)}
Harvest Hills Market, immeuble 8, Edmonton (Alberta)	T3 2025	50 %	2 000	760	111	871	8,6 % ^{iv)}
Total des immeubles transférés au coût			235 500	56 049 \$	7 758 \$	63 807 \$	6,6 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur				61 662 \$	7 758 \$	69 420 \$	

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

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

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

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

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 septembre 2025 est résumé ci-dessous :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				Investissement ^{(i), (iii)}		
SLB ^{(i), (ii)} (en pieds carrés)						
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	10	210 000	6 355 \$	69 328 \$	75 683 \$
Immeubles industriels	3,5	1	829 000	124 444	89 040	213 484
Immeubles résidentiels ^(v)		1	—	2 095	—	2 095
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation		12	1 039 000	132 894	158 368	291 262
Projets d'aménagement en cours de planification						
Immeubles de commerce de détail	3,6	8	146 000	20 811		
Immeubles industriels	3,6	2	4 230 000	257 192		
Immeubles à usage mixte et résidentiels	3,6	13	12 615 000	181 404		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification		23	16 991 000	459 407		
Total – projets d'aménagement, au coût		35	18 030 000	592 301 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^(vi)				896 000 \$		

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 elle pourrait donc varier quand le processus de changement de zonage et de droits des projets sera terminé. Rend compte de 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 15 % de ce montant au quatrième trimestre de 2025 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, dans lequel la Fiducie détient une participation de 50 %. Le projet est inclus dans les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle.

vi) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 2 095 \$ au 30 septembre 2025 (2 095 \$ au 31 décembre 2024).

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 12 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 10 immeubles de commerce de détail, 1 immeuble industriel 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 1 039 000 pieds carrés (y compris 71 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). La Fiducie a investi à ce jour un total de 132,9 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 158,4 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 210 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 71 000 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 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{i), ii)}			
Projet/emplacement		Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coûts estimés d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
Immeubles de commerce de détail									
1	12035 Highway 17E, Sturgeon Falls (Ontario)	100 %	S2 2025	17 000	100 %	66 \$	6 765 \$	6 831 \$	6,75 % - 7,25 % ^{vi)}
2	550 Kenaston Blvd., Winnipeg (Manitoba) ^{v)}	50 %	S2 2025	1 000	100 %	2	287	289	18,75 % - 19,25 %
3	4270 Innes Rd., Ottawa (Ontario) ^{v)}	100 %	S1 2026	5 000	100 %	36	223	259	44,00 % - 44,50 % ^{vii)}
4	680 O'Brien Rd., Renfrew (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	169	7 146	7 315	7,25 % - 7,75 %
5	657 John St. N, Aylmer (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	149	7 692	7 841	7,25 % - 7,75 %
6	1048 Midland Ave., Kingston (Ontario) ^{v)}	100 %	S1 2026	65 000	100 %	75	2 034	2 109	27,50 % - 28,00 %
7	3850 Cambrian Rd., Ottawa (Ontario)	100 %	S1 2026	37 000	100 %	5 346	19 732	25 078	5,75 % - 6,25 %
8	101 Second Line, Shelburne (Ontario)	100 %	S2 2026	17 000	100 %	364	8 254	8 618	6,25 % - 6,75 %
9	5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta)	100 %	S2 2026	17 000	100 %	75	7 287	7 362	5,75 % - 6,25 %
10	1641 et 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	S1 2027	17 000	100 %	73	9 908	9 981	5,00 % - 5,50 % ^{vi)}
Total – projets d'aménagement d'immeubles de commerce de détail				210 000		6 355 \$	69 328 \$	75 683 \$	6,75 % - 7,25 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

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

vi) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de la hausse des produits attendus.

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

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 un projet d'aménagement en cours qui devrait représenter une superficie de 829 000 pieds carrés, selon la quote-part revenant à la Fiducie, 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 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{i), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coûts estimés d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}
Immeubles industriels								
1 Choice Caledon Business Park – immeuble H, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2025	829 000	64 %	124 444 \$	89 040 \$	213 484 \$	6,75 % - 7,25 %
Total – projets d'aménagement d'immeubles industriels			829 000		124 444 \$	89 040 \$	213 484 \$	6,75 % - 7,25 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

v) L'aménagement comprend une option d'agrandissement offerte au locataire pour la totalité de l'espace. L'augmentation de la superficie devrait être achevée au premier semestre de 2027 si le locataire en fait le choix.

La Fiducie prévoit la construction de huit immeubles industriels à vocation multiple d'avant-garde en quatre phases dans le Choice Caledon Business Park. La première phase, un centre de distribution de Loblaw, a été finalisée au quatrième trimestre de 2024. L'immeuble H, premier immeuble de la phase 2, est en cours d'aménagement et a été loué en partie à National Logistics Services, un important fournisseur canadien de services logistiques. Après la clôture du trimestre, les travaux visant la partie louée de l'immeuble H (immeuble H.2) ont été en grande partie achevés, le locataire a pris possession des locaux et l'immeuble a été transféré vers les immeubles à revenu, le début de la perception des loyers payés en trésorerie étant prévu au deuxième trimestre de 2026²⁾. Les phases restantes dans le Choice Caledon Business Park devraient être menées à bien au cours des 60 prochains mois²⁾.

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 septembre 2025, la Fiducie a recensé 23 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont huit projets d'une superficie totale de 146 000 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 à usage mixte et résidentiels comptant une superficie totale de 12 615 000 pieds carrés et 15 306 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 459,4 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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 rez-de-chaussée 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	8	20 811 \$

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 100 autres sites de commerce de détail susceptibles de faire l'objet d'un aménagement dans l'avenir, dont plusieurs pourraient faire l'objet d'une densification à court terme.

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	257 192 \$

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)	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 67,1 millions de dollars selon une participation de 100 % ou 57,0 millions de dollars selon la quote-part. 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 205 acres nettes destinées à l'aménagement (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un total de 223,3 millions de dollars (selon la quote-part) au titre des phases restantes du projet d'aménagement, montant qui comprend l'acquisition de terrains.
Choice Eastway Industrial Centre – phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	La deuxième phase du projet de la Fiducie vise un terrain destiné à l'aménagement d'environ 54 acres (selon une participation de 100 %) pour l'intégralité duquel un changement de zonage a été obtenu. La 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 33,9 millions de dollars (selon la quote-part), montant qui comprend l'acquisition de terrains.

Projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels 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. Le début de chaque projet d'aménagement dépendra de la conjoncture du marché et de la viabilité du projet.

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage de six projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels et a présenté des demandes pour cinq projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels. La Fiducie a déjà investi, au total, 181,4 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						SLB estimée ^{i), ii)} (en milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ^{i), iii)}
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total		
Demande de changement de zonage approuvée									
1 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	8 026 \$	
2 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	19,0	3 597	323	2 907	3 230	23 192	
3 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,5	385	17	320	337	38 923	
4 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	1,5	191	—	120	120	3 406	
5 Sheppard Ave. W, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,3	100	5	64	69	6 997	
6 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	1,7	601	38	422	460	12 283	
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			28,6	5 954	467	4 826	5 293	92 827	
Demande de changement de zonage présentée									
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	4 668	
2 Dundas St. W, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	48 032	
3 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,8	2 470	110	1 765	1 875	8 457	
4 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	5 514	
5 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	6,5	2 100	10	1 290	1 300	15 767	
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			38,3	9 352	371	6 951	7 322	82 438	
Demande de changement de zonage à présenter									
1 Lower Jarvis, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	4,1	—	—	—	—	3 540	
2 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	2 599	
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			14,5	—	—	—	—	6 139	
Total – projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels en cours de planification			81,4	15 306	838	11 777	12 615	181 404 \$	

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 phase suivante 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 trois projets d'aménagement à usage mixte et pour trois projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 30 septembre 2025, la Fiducie avait déjà investi, au total, 92,8 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
Carlaw Avenue, Toronto (Ontario)	Au cours du deuxième trimestre de 2024, Propriétés de Choix a conclu une entente avec la Province de l'Ontario (la « province ») relativement à la construction d'une station de transport en commun à son immeuble de l'avenue Carlaw. En partenariat avec la province, 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 site d'environ 5,6 acres 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 a commencé en 2024 et devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2030 ²⁾ , après quoi Propriétés de Choix commencera la construction des tours résidentielles. Au deuxième trimestre de 2025, la province a délivré un arrêté ministériel de zonage pour le site, accordant des autorisations de zonage conformes au concept proposé. Bien que le site reste sous le contrôle de la province, il devrait être restitué à la Fiducie une fois que la station de transport en commun sera achevée. À ce moment-là, la Fiducie fera avancer les approbations du plan d'implantation et la conception détaillée en vue de l'aménagement.
Golden Mile, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 19 acres, est situé sur l'avenue Eglinton, dans le quartier Golden Mile de Toronto. Les plans de réaménagement actuels prévoient la construction par phases d'un important projet communautaire à usage mixte favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels et des immeubles de commerce de détail. Le site est directement adjacent aux nouvelles stations de transport en commun situées le long de la première phase du circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown, qui est actuellement en construction. Le plan actuel prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée d'environ 3,2 millions de pieds carrés, dont une SLB de 0,3 million de pieds carrés utilisée à des fins commerciales, 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 SLB utilisée à des fins commerciales de 34 000 pieds carrés et environ 770 unités résidentielles locatives (selon une participation de 100 %). Les logements à loyer abordable représenteront environ un tiers des unités résidentielles ²⁾ .
Parkway Forest Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-est de la promenade Parkway Forest et de l'avenue Sheppard East, à Toronto, et se trouve à 350 mètres de la station de métro Don Mills de la TTC. Le site comprend actuellement un immeuble locatif de 19 étages et dix maisons en rangée offertes à la location. L'aménagement proposé remplacera cinq des maisons en rangée existantes par un immeuble résidentiel de 33 étages comprenant environ 380 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 ont été approuvées par la Ville de Toronto.
Sheppard Avenue West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie de 0,6 acre, est situé à l'intersection nord-est du chemin Allen et de l'avenue Sheppard West à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Le plan d'aménagement actuel prévoit 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 %).
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 conseil municipal de Toronto a approuvé le réaménagement du site en un projet à usage mixte. Le plan approuvé comprend une nouvelle épicerie au rez-de-chaussée, un théâtre et un établissement préscolaire. Le projet sera constitué de deux immeubles à vocation résidentielle de 35 et de 10 étages comprenant environ 600 unités destinées à la location, dont 12 unités à loyer abordable et 14 unités de remplacement pour les locataires existants, arrimant ainsi les objectifs d'aménagement à ceux relatifs à la collectivité et au logement. La conception de ce projet intégrera des caractéristiques de l'aménagement urbain du quartier Danforth et une architecture durable. Ce projet améliorera l'espace public grâce à l'ajout d'importantes aires communes privées sur l'avenue Woodbine et l'élargissement des avenues Danforth et Woodbine. L'approbation du changement de zonage a été obtenue au cours du quatrième trimestre de 2024.

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 situés à Toronto, en Ontario, et à Coquitlam, en Colombie-Britannique. Au 30 septembre 2025, la Fiducie avait déjà investi, au total, 82,4 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 3,3 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. 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.
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'angle sud-est de Dundas Street West et Bloor Street West à Toronto, à l'intersection de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment une station de métro de la TTC, une gare ferroviaire du réseau GO et le circuit ferroviaire Union-Pearson Express. Le plan de réaménagement actuel prévoit 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 d'autres usages communautaires, dont un parc public. 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. 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.
North Road, Coquitlam (Colombie-Britannique)	Le site, d'une superficie de près de 7,8 acres, est situé à l'angle sud-est de North Road et d'Austin Avenue, à Coquitlam. Le plan directeur d'aménagement propose le réaménagement de l'actuel Cariboo Centre en un éventail diversifié d'immeubles résidentiels, d'immeubles de commerce de détail, d'aires de détente publiques et de services de garde d'enfants en quatre phases. Une fois mené à terme, le projet comptera environ 2 500 nouveaux logements répartis dans six tours destinés aux marchés résidentiels et locatifs, ainsi que quelque 110 000 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail dans des aires commerciales comprenant notamment un nouveau magasin d'alimentation et une pharmacie dans le cadre de la phase 1 et des services de garde d'enfants dans le cadre des phases 1 et 4. En outre, l'ensemble du projet comptera environ 26 000 pieds carrés de place publique. Le plan directeur d'aménagement initial a été soumis à la Ville de Coquitlam en décembre 2023, puis la troisième lecture a donné lieu à une approbation octroyée en janvier 2025. Le processus d'obtention des droits de propriété associés à la quatrième lecture du plan directeur d'aménagement ainsi que la mise en œuvre des phases et la demande de permis d'aménagement pour la phase 1 sont toujours en cours.
Photography Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 7,7 acres, est situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Eglinton West et de la promenade Black Creek, à Toronto, 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 Saint 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.

3.7 Projets futurs

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

3.8 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

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

Au 30 septembre 2025, la Fiducie avait accordé des prêts hypothécaires garantis de 286 103 \$ (305 348 \$ au 31 décembre 2024) 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.

Le 31 janvier 2025, la Fiducie a consenti un prêt hypothécaire de 5 918 \$ à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt au taux de 5,00 % et est garanti par la quote-part du partenaire d'un immeuble de commerce de détail productif de revenus situé à Richmond Hill, en Ontario.

Le 31 janvier 2025, le prêt à recevoir d'un partenaire d'aménagement et les intérêts courus totalisant 20 868 \$ ont été réglés au titre du paiement de la contrepartie conditionnelle due au partenaire d'aménagement.

Le 31 janvier 2025, un prêt hypothécaire consenti à une entité dans laquelle la Fiducie détient une participation et des intérêts courus y afférents totalisant 114 217 \$ (19 915 \$ selon une base proportionnelle¹⁾) ont été remboursés.

Le 5 mars 2025, la Fiducie a consenti une avance de 15 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,55 %, avec un taux plancher de 10,00 % et est garanti par la quote-part du coentrepreneur d'un immeuble résidentiel productif de revenus situé à Ottawa, en Ontario.

Le 10 juin 2025, la Fiducie a consenti une avance de 4 954 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt au taux de 6,00 % et est garanti par la quote-part du partenaire d'un immeuble à usage mixte et résidentiel productif de revenus situé à Toronto, en Ontario.

Le 31 juillet 2025, la Fiducie a consenti une avance de 8 210 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant et en a prolongé l'échéance de deux ans. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 2,00 %, avec un taux plancher de 7,00 %. Il est garanti par trois immeubles situés à Toronto, en Ontario.

Le 4 septembre 2025, un prêt hypothécaire financé par le vendeur et garanti par un immeuble de commerce de détail situé à Québec, au Québec, totalisant 9 555 \$, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 10 septembre 2025, la Fiducie a consenti une avance de 9 367 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt à un taux de 8,00 % et est garanti par un terrain destiné à un projet d'aménagement industriel situé à East Gwillimbury, en Ontario.

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, des billets à recevoir de 227 577 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait émis au cours de l'exercice 2024 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2025.

Au 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	286 867 \$	286 103 \$	0,6	7,84 %
Billets à recevoir de GWL	227 577	227 577	—	— %
Prêts hypothécaires et billets à recevoir	514 444 \$	513 680 \$		

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 2024 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	
			Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	399 655 \$	305 348 \$	1,0	8,16 %
Prêts	20 743	20 743	0,1	7,00 %
Billets à recevoir de GWL	299 807	299 807	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	720 205 \$	625 898 \$		

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 Sources de liquidité et structure du capital

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

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	69 392 \$	97 226 \$	(27 834) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 445 000	1 500 000	(55 000)
Liquidités	1 514 392 \$	1 597 226 \$	(82 834) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	13 710 000 \$	12 982 000 \$	728 000 \$

i) Au 30 septembre 2025, la trésorerie et les équivalents de trésorerie ne rendaient compte d'aucun placement à court terme (16 102 \$ au 31 décembre 2024).

Prospectus préalable de base

Le 20 juin 2025, Propriétés de Choix a renouvelé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

4.2 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	25 360 \$	619 586 \$	(594 226) \$	63 388 \$	252 424 \$	(189 036) \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	165 808	203 902	(38 094)	465 206	482 288	(17 082)
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement	(136 314)	(180 470)	44 156	(479 765)	(372 039)	(107 726)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement	(19 842)	(569 087)	549 245	(13 817)	(288 742)	274 925
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	35 012 \$	73 931 \$	(38 919) \$	35 012 \$	73 931 \$	(38 919) \$

Trimestre et période de neuf mois

Au cours du trimestre, la trésorerie a surtout été générée par les émissions nettes de débentures non garanties de premier rang et les activités d'exploitation, en partie contrebalancées par les remboursements sur la facilité de crédit, les remboursements d'emprunts hypothécaires, les distributions versées sur les parts de fiducie et les dépenses d'investissement.

Au cours de la période de neuf mois, la trésorerie a surtout été affectée aux acquisitions nettes d'immeubles de placement, aux distributions en trésorerie versées sur les parts de fiducie, aux remboursements d'emprunts hypothécaires, aux avances nettes sur les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir ainsi qu'aux dépenses d'investissement. Les sorties de trésorerie ont été neutralisées en partie par les entrées de trésorerie générées par les émissions nettes de débentures non garanties de premier rang, les prélèvements sur la facilité de crédit et les activités d'exploitation.

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⁾.

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

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ exclut la majorité des fluctuations à court terme des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, comme les versements d'impôts fonciers et le calendrier des versements semestriels sur les débentures, bien qu'il existe certaines fluctuations d'un trimestre à l'autre des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ permet aussi d'ajuster les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux besoins de fonds de roulement liés aux dépenses d'investissement liées à l'exploitation qui maintiennent 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 14.4, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	138 276 \$	142 435 \$	(4 159) \$	489 910 \$	511 427 \$	(21 517) \$
Distributions en trésorerie déclarées	139 334	137 499	1 835	416 789	411 278	5 511
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	(1 058) \$	4 936 \$	(5 994) \$	73 121 \$	100 149 \$	(27 028) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	100,8 %	96,5 %	4,3 %	85,1 %	80,4 %	4,7 %

Trimestre et période de neuf mois

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ a diminué pour le trimestre et la période de neuf mois considérés comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout des variations défavorables du fonds de roulement pour les périodes considérées, de la hausse des dépenses de location et d'entretien, du repli des produits d'intérêts et de la hausse des charges d'intérêts. La baisse a été contrée en partie par l'augmentation du résultat d'exploitation net et par le recul des charges générales et administratives.

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.

4.4 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 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	165 808 \$	203 902 \$	(38 094) \$	465 206 \$	482 288 \$	(17 082) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(139 334)	(137 499)	(1 835)	(416 789)	(411 278)	(5 511)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	26 474 \$	66 403 \$	(39 929) \$	48 417 \$	71 010 \$	(22 593) \$

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	138 276 \$	142 435 \$	(4 159) \$	489 910 \$	511 427 \$	(21 517) \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(139 334)	(137 499)	(1 835)	(416 789)	(411 278)	(5 511)
(Insuffisance) excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	(1 058) \$	4 936 \$	(5 994) \$	73 121 \$	100 149 \$	(27 028) \$

Le montant ajusté des FTLAE peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$	905 638 \$	(7 831) \$	(7 479) \$	(352) \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	76 189	75 199	990	227 907	224 938	2 969
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	318 838	(587 790)	906 628	220 076	217 459	2 617
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(139 334)	(137 499)	(1 835)	(416 789)	(411 278)	(5 511)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts diminué(e) des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	179 504 \$	(725 289) \$	904 793 \$	(196 713) \$	(193 819) \$	(2 894) \$

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

4.5 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), ii)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	5 306 \$	164 176 \$	0,5	4,36 %
Facilité de crédit	55 000	55 000	4,6	4,01 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt	(2 144)	(2 144)		
Ajouter : Conversion des emprunts libellés en dollars américains	260	260		
Emprunts à taux variables	58 422	217 292	1,5	4,27 %
Débetures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	6,1	4,31 %
Emprunts hypothécaires	1 176 269	1 811 170	9,0	4,18 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 877)	(28 104)		
Emprunts à taux fixes	6 805 392	7 433 066	6,8	4,28 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 863 814 \$	7 650 358 \$		

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

Au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), ii)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	5 230 \$	96 994 \$	1,0	5,47 %
Emprunts à taux variables ⁱⁱ⁾	5 230	96 994	1,0	5,47 %
Débetures non garanties de premier rang	5 400 000	5 400 000	5,4	4,20 %
Emprunts hypothécaires	1 300 158	1 815 675	8,0	4,12 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 448)	(28 101)		
Emprunts à taux fixes	6 679 710	7 187 574	6,1	4,18 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 684 940 \$	7 284 568 \$		

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

ii) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 213 \$ au titre de la facilité de crédit étaient pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2024.

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels et immeubles à usage mixte et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 30 septembre 2025, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur les emprunts à la construction s'élevait à 253 881 \$, dont une tranche de 248 356 \$ se rapportait à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 276 225 \$ et 270 700 \$ au 31 décembre 2024). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2025 et en 2026.

Au 30 septembre 2025, un montant de 164 176 \$ avait été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 158 870 \$ 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 respectivement à 4,36 % et à 0,5 an (respectivement 5,47 % et 1,0 an au 31 décembre 2024).

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 deuxième trimestre de 2025, la Fiducie a prorogé l'échéance de la facilité de crédit, la faisant passer du 13 juin 2029 au 21 mai 2030.

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 moyen 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 à tout prélèvement libellé 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 septembre 2025, la Fiducie affichait des emprunts libellés en dollars américains de 39 746 \$, ce qui correspond à 55 000 \$ CA (néant au 31 décembre 2024), et n'avait aucun emprunt libellé en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2024). Parallèlement aux prélèvements, la totalité des emprunts libellés en dollars américains a été convertie en dollars canadiens. Au 30 septembre 2025, le solde de la facilité de crédit a été réévalué à 55 260 \$ CA.

La facilité de crédit est assortie de certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 septembre 2025, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé.

Débentures non garanties de premier rang

Le 10 janvier 2025, 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 350 millions de dollars des débentures non garanties de premier rang de série J en circulation portant intérêt à un taux de 3,55 %. Le remboursement des débentures non garanties de premier rang de série J a été principalement financé par une avance sur la facilité de crédit de la Fiducie.

Le 16 janvier 2025, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débentures non garanties de premier rang de série V portant intérêt à 4,29 % par année et venant à échéance le 16 janvier 2030 d'un montant en capital total de 300 millions de dollars. La Fiducie a utilisé le produit net afin de rembourser certains montants prélevés aux termes de sa facilité de crédit renouvelable qui ont servi à rembourser à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang de série J.

Le 8 août 2025, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débentures non garanties de premier rang de série W portant intérêt à 4,63 % par année et venant à échéance le 8 août 2035 d'un montant en capital total de 350 millions de dollars et des débentures non garanties de premier rang de série X portant intérêt à 5,37 % par année et venant à échéance le 8 août 2055 d'un montant en capital total de 150 millions de dollars.

Le 5 septembre 2025, la Fiducie a affecté une partie du produit net des émissions de débentures non garanties de premier rang de série W et de série X au remboursement, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, de la totalité du montant en capital total de 200 millions de dollars des débentures non garanties de premier rang de série F portant intérêt à un taux de 4,06 %, dont l'échéance initiale était le 24 novembre 2025.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)				
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	5 230 \$	91 764 \$	96 994 \$
Émissions et avances	200 000	76	93 306	293 382
Remboursements	(145 000)	—	(26 200)	(171 200)
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	260	—	—	260
Solde de capital impayé à la clôture de la période	55 260 \$	5 306 \$	158 870 \$	219 436 \$

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

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débentures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixes
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)				
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 400 000 \$	1 300 158 \$	515 517 \$	7 215 675 \$
Émissions et avances	800 000	—	138 500	938 500
Remboursements	(550 000)	(123 889)	(19 116)	(693 005)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 650 000 \$	1 176 269 \$	634 901 \$	7 461 170 \$

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

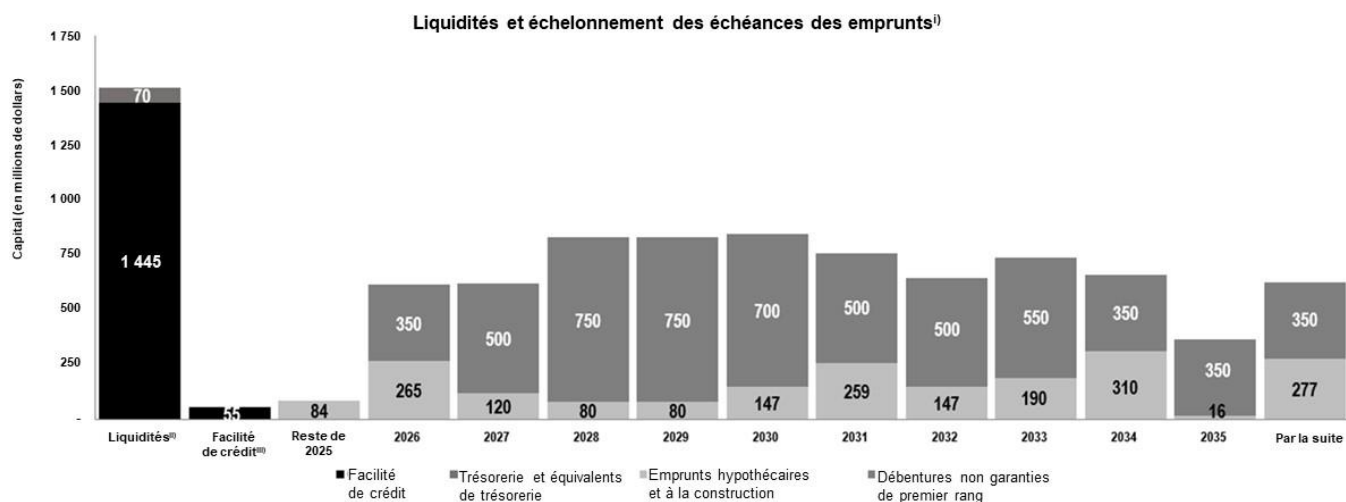
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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

Au 30 septembre 2025 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR				Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total
Reste de 2025	— \$	— \$	6 963 \$	— \$	4 017 \$	72 766 \$	83 746 \$
2026	—	350 000	154 640	5 306	18 521	86 104	614 571
2027	—	500 000	95 109	—	24 555	—	619 664
2028	—	750 000	49 819	—	29 812	—	829 631
2029	—	750 000	40 205	—	40 089	—	830 294
Par la suite	55 260	3 300 000	829 533	—	517 907	—	4 702 700
Total de l'encours de la dette ajustée	55 260 \$	5 650 000 \$	1 176 269 \$	5 306 \$	634 901 \$	158 870 \$	7 680 606 \$

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

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



- i) Présenté selon une base proportionnelle¹⁾.
- ii) Comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
- iii) La facilité de crédit viendra à échéance le 21 mai 2030.

4.6 Situation financière

Les débentures non garanties de premier rang et la facilité de crédit de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives de nature financière et non financière qui comprennent le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette. Ces ratios font l'objet d'une surveillance régulière par la direction pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec l'ensemble de ces clauses restrictives au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024.

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

		Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs^(1), i)	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	40,6 %	40,0 %
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), ii), iv), v)		7,1 x	7,0 x
Ratio de couverture des intérêts^(1), iii), iv)		3,4 x	3,3 x

- i) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- ii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.
- iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières » pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base proportionnelle¹⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.
- iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débentures non garanties de premier rang et à la facilité de crédit ne visent pas le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ ni le ratio de couverture des intérêts¹⁾. 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 ».
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 7,1 x au 30 septembre 2025 et de 6,9 x au 31 décembre 2024.

4.7 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 15 mai 2025, S&P a confirmé la note de Propriétés de Choix pour l'établir à BBB+ avec une perspective stable. Le 26 mai 2025, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé) et a modifié à la hausse la tendance, qui est passée de stable à positive. Une note de crédit équivalente ou supérieure à BBB- correspond à une notation élevée de solvabilité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 30 septembre 2025 :

Notes de crédit (normes canadiennes)	DBRS		S&P	
	Note de crédit	Tendance	Note de crédit	Perspective
Note de l'émetteur	BBB (élevé)	Positive	BBB+	Stable
Débentures non garanties de premier rang	BBB (élevé)	Positive	BBB+	s. o.

4.8 Capitaux propres sous forme de parts

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Parts à l'ouverture de la période	327 923 972	327 859 972
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	373 556	368 610
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(273 256)	(304 610)
Parts à la clôture de la période	328 024 272	327 923 972
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	723 810 797	723 710 497

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 19 novembre 2024, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 130 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2024 au 20 novembre 2025 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 et attribuées 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 attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

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

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Distributions déclarées, montant net	139 334 \$	137 499 \$	1 835 \$	416 789 \$	411 278 \$	5 511 \$

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, minimes.

Le 12 février 2025, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,77 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,76 \$ 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 2025.

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.

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).

4.9 Valeur liquidative

La valeur liquidative¹⁾ est une mesure de remplacement des capitaux propres et elle comprend l'avoir des porteurs de parts et la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie. Aux termes des PCGR, les parts échangeables sont considérées comme des titres de créance. Les parts échangeables n'ont pas à être remboursées et le porteur de ces parts a le droit de les convertir en parts; par conséquent, la direction considère qu'elles sont équivalentes à des capitaux propres.

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024	Variation
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 700 404 \$	4 899 800 \$	(199 396) \$
Parts échangeables	5 818 062	5 283 750	534 312
Valeur liquidative¹⁾	10 518 466 \$	10 183 550 \$	334 916 \$
Valeur liquidative¹⁾ par part	14,53 \$	14,07 \$	0,46 \$
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de la période	723 810 797	723 710 497	100 300

Période de neuf mois

La valeur liquidative¹⁾ a augmenté de 334,9 millions de dollars, ou 0,46 \$ par part, au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, en raison surtout des apports nets des FPAE de 583,9 millions de dollars et d'un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 144,3 millions de dollars, facteurs contrebalancés en partie par des distributions de 416,8 millions de dollars.

4.10 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 30 septembre 2025, 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 2024).

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

(en milliers de dollars)	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Actifs dérivés				
	Entre novembre 2025 et juin 2030			
Swaps de taux d'intérêt		74 645 \$	4 083 \$	5 619 \$
Swaps de devises	1^{er} octobre 2025	55 000	260	—
Total des actifs dérivés		129 645 \$	4 343 \$	5 619 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	1^{er} mars 2030	74 071 \$	2 567 \$	2 048 \$
Total des passifs dérivés		74 071 \$	2 567 \$	2 048 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 2 055 \$ (une perte latente liée à la juste valeur de 3 288 \$ au 30 septembre 2024).

4.11 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. La Fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 82 096 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2025, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 35 618 \$ (37 479 \$ au 31 décembre 2024).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	362 486 \$	339 898 \$	22 588 \$	6,6 %	1 060 177 \$	1 013 244 \$	46 933 \$	4,6 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(98 354)	(92 893)	(5 461)	5,9 %	(298 640)	(284 193)	(14 447)	5,1 %
	264 132	247 005	17 127	6,9 %	761 537	729 051	32 486	4,5 %
Bénéfice des stocks de projets résidentiels								
Ventes brutes	—	—	—	— %	—	11 268	(11 268)	(100,0) %
Coût des ventes	—	—	—	— %	—	(9 234)	9 234	(100,0) %
	—	—	—	— %	—	2 034	(2 034)	(100,0) %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	11 374	17 312	(5 938)	(34,3) %	32 063	42 346	(10 283)	(24,3) %
Revenu de placement ⁱ⁾	5 315	5 315	—	— %	15 945	15 945	—	— %
Produits de commissions	736	1 351	(615)	(45,5) %	3 944	2 677	1 267	47,3 %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(151 716)	(150 410)	(1 306)	0,9 %	(446 862)	(438 898)	(7 964)	1,8 %
Charges générales et administratives	(15 970)	(19 008)	3 038	(16,0) %	(45 683)	(50 846)	5 163	(10,2) %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 232	5 230	(3 998)	(76,4) %	23 107	11 318	11 789	104,2 %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(750)	(750)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	— %	—	38 615	(38 615)	(100,0) %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(438)	(3 339)	2 901	(86,9) %	(1 331)	(1 270)	(61)	4,8 %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	67 284	(906 351)	973 635	(107,4) %	(534 312)	(467 028)	(67 284)	14,4 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	18 676	82 173	(63 497)	(77,3) %	142 120	108 843	33 277	30,6 %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	42 277	57 983	(15 706)	(27,1) %	42 396	472	41 924	8 882,2 %
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	242 652	(662 989)	905 641	(136,6) %	(7 826)	(7 491)	(335)	4,5 %
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	(3)	—	(3)	s. o.	(5)	12	(17)	s. o.
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$	905 638 \$	(136,6) %	(7 831) \$	(7 479) \$	(352) \$	4,7 %

i) Le revenu de placement comprend les distributions provenant de la participation de la Fiducie dans Allied.

Les ajustements de la juste valeur peuvent varier fortement d'une période 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 Fiducie a déclaré un bénéfice net de 242,6 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à une perte nette de 663,0 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation favorable de 973,6 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la variation du prix des parts de la Fiducie, compensée en partie par une variation défavorable de 63,5 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement et une variation défavorable de 15,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied, découlant d'une variation du prix des parts d'Allied.

L'augmentation est également attribuable à la hausse de 17,1 millions de dollars du résultat d'exploitation net.

Période de neuf mois

La Fiducie a déclaré une perte nette de 7,8 millions de dollars pour la période de neuf mois, comparativement à une perte nette de 7,5 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 67,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la variation du prix des parts de la Fiducie, compensée en partie par une variation favorable de 41,9 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied, découlant d'une variation du prix des parts d'Allied et une variation favorable de 33,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

Outre les variations de la juste valeur indiquées plus haut, la baisse s'explique également par la reprise d'une provision de 38,6 millions de dollars liée à une transaction au deuxième trimestre de 2024. La baisse a été contrebalancée en partie par la hausse de 32,5 millions de dollars du résultat d'exploitation net.

Produits locatifs et charges d'exploitation liées aux immeubles

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

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Produits locatifs	362 486 \$	339 898 \$	22 588 \$	1 060 177 \$	1 013 244 \$	46 933 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(98 354)	(92 893)	(5 461)	(298 640)	(284 193)	(14 447)
Résultat d'exploitation net	264 132 \$	247 005 \$	17 127 \$	761 537 \$	729 051 \$	32 486 \$

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation du résultat d'exploitation net pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique en grande partie par la hausse des produits locatifs découlant de l'augmentation des loyers lors des renouvellements, des nouvelles locations et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement au sein des portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. L'augmentation est également attribuable à l'apport des acquisitions nettes et des projets d'aménagement menés à terme au cours des douze derniers mois et à la hausse des produits tirés de la cession de baux.

L'augmentation enregistrée pour la période de neuf mois rend également compte d'un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé dans le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels au premier trimestre de 2025, en partie contrebalancé par la reprise d'une provision pour créances douteuses au cours de l'exercice précédent dans le portefeuille d'immeubles industriels à par suite du règlement d'un litige avec un locataire.

Bénéfice des stocks de projets résidentiels

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	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 période de neuf mois

Il n'y a eu aucune vente de stocks de projets résidentiels au cours du trimestre considéré ou de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice des stocks de projets résidentiels a diminué pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, car la Fiducie a comptabilisé des ventes brutes et un coût des ventes liés à la vente de sa participation dans 36 logements en copropriété de son projet d'immeuble résidentiel en copropriété Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, au premier trimestre de l'exercice précédent.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts	6 038 \$	6 083 \$	(45) \$	17 923 \$	17 526 \$	397 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	2 995	2 937	58	8 982	8 803	179
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	1 056	1 341	(285)	2 472	3 615	(1 143)
Autres produits d'intérêts	1 285	6 951	(5 666)	2 686	12 402	(9 716)
Produits d'intérêts	11 374 \$	17 312 \$	(5 938) \$	32 063 \$	42 346 \$	(10 283) \$

Trimestre et période de neuf mois

Les produits d'intérêts ont diminué pour le trimestre et la période de neuf mois en regard des périodes correspondantes de l'exercice précédent, ce qui traduit essentiellement la diminution des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie excédentaire ainsi que les variations de la juste valeur des actifs immobiliers financiers.

Un solde de trésorerie excédentaire plus élevé avait été comptabilisé à l'exercice précédent, du fait que les émissions de nouvelles débetures non garanties de premier rang avaient eu lieu avant le remboursement des débetures non garanties de premier rang arrivant à échéance, comparativement à l'exercice considéré.

Produits de commissions

Les frais imputés à des tiers comprennent les frais de gestion liés aux biens immobiliers, les honoraires de location, les frais de gestion de projets, et les frais de gestion liés à l'aménagement des 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. En outre, 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 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	135 \$	63 \$	72 \$	380 \$	258 \$	122 \$
Frais imputés à des tiers	601	1 288	(687)	3 564	2 419	1 145
Produits de commissions	736 \$	1 351 \$	(615) \$	3 944 \$	2 677 \$	1 267 \$

Trimestre

Les produits de commissions ont diminué pour le trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui rend compte de frais de consultation en aménagement gagnés à l'exercice précédent.

Périodes de neuf mois

Les produits de commissions ont augmenté pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, essentiellement du fait de commissions comptabilisées au premier trimestre de 2025 dans la foulée de la résiliation d'une entente avec un partenaire d'aménagement, en partie contrebalancées par des frais de consultation en aménagement gagnés à l'exercice précédent.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	60 259 \$	60 857 \$	(598) \$	172 875 \$	174 557 \$	(1 682) \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	12 191	12 864	(673)	38 879	34 352	4 527
Intérêts sur la facilité de crédit	2 664	938	1 726	6 487	3 147	3 340
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	9	11	(2)	29	35	(6)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	107	142	(35)	370	530	(160)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 277	1 180	97	3 450	3 437	13
Intérêts inscrits à l'actif ⁱ⁾	(980)	(781)	(199)	(3 135)	(2 098)	(1 037)
	75 527	75 211	316	218 955	213 960	4 995
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	76 189	75 199	990	227 907	224 938	2 969
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	151 716 \$	150 410 \$	1 306 \$	446 862 \$	438 898 \$	7 964 \$

i) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,26 % et de 4,24 % pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, respectivement (4,19 % et 4,14 %, respectivement, pour les périodes closes le 30 septembre 2024).

ii) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des charges d'intérêts nettes et autres charges financières pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique essentiellement par les nouvelles émissions de titres d'emprunt des douze derniers mois assortis de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivant à échéance.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	15 917 \$	17 631 \$	(1 714) \$	49 034 \$	53 826 \$	(4 792) \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	866	804	62	2 514	2 476	38
Honoraires	1 906	3 834	(1 928)	4 654	6 245	(1 591)
Coûts liés aux technologies de l'information	3 075	2 517	558	7 739	6 545	1 194
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	1 247	1 247	—	3 741	3 741	—
Amortissement d'autres actifs	317	314	3	948	939	9
Frais de bureau	385	306	79	1 137	1 217	(80)
Autres	1 488	1 027	461	2 913	2 297	616
	25 201	27 680	(2 479)	72 680	77 286	(4 606)
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 337)	(3 120)	(217)	(9 716)	(9 731)	15
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 894)	(5 552)	(342)	(17 281)	(16 709)	(572)
Charges générales et administratives	15 970 \$	19 008 \$	(3 038) \$	45 683 \$	50 846 \$	(5 163) \$

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

Trimestre et période de neuf mois

Les charges générales et administratives ont diminué pour le trimestre et la période de neuf mois 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 et d'autres charges ponctuelles engagées à l'exercice précédent, neutralisés en partie par la hausse des dépenses liées aux technologies de l'information de l'exercice considéré.

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

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le trimestre clos le 30 septembre 2025 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾				Immeubles industriels ⁱⁱ⁾				Immeubles à usage mixte et résidentiels ⁱⁱⁱ⁾			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}
30 juin 2025	44 495	43 495	97,8 %	17,21 \$	21 773	21 331	98,0 %	10,08 \$	1 156	1 103	95,4 %	67 424	65 929	97,8 %	15,02 \$
Nouvelles locations	—	148		22,90 \$	—	142		12,66 \$	—	1		—	291		17,83 \$
Locations nettes arrivées à échéance ^{v)}	—	(95)		19,10 \$	—	(61)		8,05 \$	—	—		—	(156)		14,75 \$
Absorption	—	53			—	81			—	1		—	135		
Variations au sein du portefeuille ^{vi)}	10	(5)			1	—			—	—		11	(5)		
30 septembre 2025	44 505	43 543	97,8 %	17,42 \$	21 774	21 412	98,3 %	10,22 \$	1 156	1 104	95,5 %	67 435	66 059	98,0 %	15,21 \$
Renouvellements		3 123		15,52 \$		430		8,50 \$					3 553		14,67 \$
Écart des renouvellements à long terme ^{vii)}				9,0 %				38,3 %							10,8 %
Taux de conservation				97,0 %				87,6 %							95,8 %

- i) Comprend 662 000 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 30 juin 2025).
- ii) Comprend 2 405 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (2 405 000 pieds carrés au 30 juin 2025).
- 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) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.
- v) Les locations nettes arrivées à échéance rendent compte des locations arrivées naturellement à échéance et qui n'ont pas été renouvelées, ainsi que les résiliations anticipées.
- vi) Les variations au sein du portefeuille 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.
- vii) L'écart des renouvellements à long terme est établi comme la différence entre le taux de location moyen du renouvellement et le taux de location à l'échéance. À titre comparatif, l'écart entre le taux de location pour la première année du renouvellement et le taux à l'échéance s'établissait à 10,0 % (immeubles de commerce de détail : 8,6 %, immeubles industriels : 31,8 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation s'est établi à 98,0 % au 30 septembre 2025, contre 97,8 % au 30 juin 2025.

Le taux d'occupation est demeuré relativement stable dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail.

Le taux d'occupation s'est amélioré dans le secteur des immeubles industriels en raison d'une absorption positive de 81 000 pieds carrés, principalement dans le portefeuille de l'Ontario.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025.

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾				Immeubles industriels ⁱⁱ⁾				Immeubles à usage mixte et résidentiels ⁱⁱⁱ⁾			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}
31 décembre 2024	44 479	43 404	97,6 %	17,13 \$	20 925	20 486	97,9 %	9,76 \$	1 158	1 090	94,1 %	66 562	64 980	97,6 %	14,92 \$
Nouvelles locations	—	391		22,26 \$	—	457		11,02 \$	—	17		—	865		15,99 \$
Locations nettes arrivées à échéance ^{v)}	—	(261)		19,58 \$	—	(350)		7,31 \$	—	(1)		—	(612)		12,33 \$
Absorption	—	130			—	107			—	16		—	253		
Variations au sein du portefeuille ^{vi)}	26	9			849	819			(2)	(2)		873	826		
30 septembre 2025	44 505	43 543	97,8 %	17,42 \$	21 774	21 412	98,3 %	10,22 \$	1 156	1 104	95,5 %	67 435	66 059	98,0 %	15,21 \$
Renouvellements		4 009		16,07 \$		1 060		9,20 \$		—			5 069		14,63 \$
Écart des renouvellements à long terme ^{vii)}				9,5 %				32,5 %							12,3 %
Taux de conservation				93,9 %				75,2 %							89,2 %

- i) Comprend 662 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (668 000 pieds carrés au 31 décembre 2024).
- ii) Comprend 2 405 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (2 112 000 pieds carrés au 31 décembre 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) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.
- v) Les locations nettes arrivées à échéance rendent compte des locations arrivées naturellement à échéance et qui n'ont pas été renouvelées, ainsi que des résiliations anticipées.
- vi) Les variations au sein du portefeuille 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.
- vii) L'écart des renouvellements à long terme est établi comme la différence entre le taux de location moyen du renouvellement et le taux de location à l'échéance. À titre comparatif, l'écart entre le taux de location pour la première année du renouvellement et le taux à l'échéance s'établissait à 10,9 % (immeubles de commerce de détail : 8,9 %, immeubles industriels : 26,1 %). Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles à usage mixte et résidentiels.

Période de neuf mois

Dans l'ensemble, le taux d'occupation s'est établi à 98,0 % au 30 septembre 2025, contre 97,6 % au 31 décembre 2024.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation a augmenté en raison d'une absorption positive de 130 000 pieds carrés principalement au sein des portefeuilles de l'Alberta et du Québec.

Le taux d'occupation s'est amélioré dans le secteur des immeubles industriels en raison d'une absorption positive de 107 000 pieds carrés principalement dans le portefeuille de l'Ontario, contrebalancée en grande partie par une absorption négative dans le portefeuille de la Nouvelle-Écosse. Le taux de conservation s'est établi à 75,2 %, ce qui est inférieur à la normale du fait de l'arrivée à échéance d'un bail visant des locaux de 124 000 pieds carrés qui ont été reloués au cours de la période.

Loblaws est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 59,8 % du total de sa SLB (58,9 % au 31 décembre 2024). Au cours du trimestre, la Fiducie et Loblaws ont renouvelé 39 des 41 baux venant à échéance en 2026, soit une superficie de 2,52 millions de pieds carrés sur 2,62 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,6 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans.

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 30 septembre 2025				Au 31 décembre 2024			
	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 Loblaws ⁱⁱ⁾	40,3	40,3	100,0 %	6,3	39,2	39,2	100,0 %	6,6
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,1	25,8	94,9 %	5,4	27,4	25,8	94,2 %	5,3
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	67,4	66,1	98,0 %	5,9	66,6	65,0	97,6 %	6,1

- i) Durée moyenne pondérée des baux.
- ii) Les bannières appartenant à Loblaws comprennent une SLB de 1,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (1,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2024).
- iii) Les locataires indépendants comprennent une SLB de 1,2 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2024).

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux des immeubles du portefeuille de Propriétés de Choix en date du 30 septembre 2025 :

(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	721	—	721	1,1 %	12 542 \$	17,62 \$
Reste de 2025	363	—	363	0,5 %	5 180	14,40
2026	2 505	150	2 655	3,9 %	40 165	15,16
2027	3 198	3 896	7 094	10,5 %	112 453	15,85
2028	3 380	4 896	8 276	12,3 %	132 401	15,98
2029	2 731	7 037	9 768	14,5 %	153 033	15,67
2030	3 470	7 057	10 527	15,6 %	164 779	15,66
2031 et par la suite	8 164	15 424	23 588	35,1 %	408 651	17,12
SLB occupée	24 532	38 460	62 992	93,5 %	1 029 204	16,34
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱ⁾	1 215	1 852	3 067	4,5 %	45 905	14,97
SLB inoccupée	1 376	—	1 376	2,0 %	—	—
Total	27 123	40 312	67 435	100,0 %	1 075 109 \$	16,27 \$

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

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

Propriétés de Choix considère son portefeuille d'immeubles de commerce de détail comme la fondation lui permettant de maintenir 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. De plus, la Fiducie compte 176 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (177 au 31 décembre 2024), qui ont été exclus des tableaux du taux d'occupation présentés. La stabilité de ce portefeuille repose sur le maintien d'une relation stratégique et la conclusion de baux à long terme avec Loblaw.

Au 30 septembre 2025, les dix principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie comptaient pour environ 55,6 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 74,0 % 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	64,8 %	31 030
2. Canadian Tire	1,8 %	904
3. Dollarama	1,6 %	603
4. TJX Companies	1,5 %	687
5. Goodlife	1,2 %	496
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	185
7. TD Canada Trust	0,6 %	125
8. Walmart	0,6 %	544
9. Sobeys	0,6 %	266
10. Staples/Bureau en gros	0,6 %	283
Total	74,0 %	35 123

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 30 septembre 2025 :

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	68,4 %	32 855
Commerces essentiels	14,4 %	4 355
Mise en forme et services aux particuliers	5,2 %	1 813
Détaillants spécialisés et à bas prix	4,9 %	2 117
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,9 %	1 172
Restaurants plein service	2,5 %	694
Autres	1,7 %	537
Total	100,0 %	43 543

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 septembre 2025 :

(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	597	—	597	1,3 %	11 661 \$	19,82 \$
Reste de 2025 ⁱ⁾	211	—	211	0,5 %	3 733	17,94
2026	1 250	150	1 400	3,1 %	26 694	19,22
2027	1 823	3 896	5 719	12,9 %	98 687	17,26
2028	1 641	4 096	5 737	12,9 %	102 841	17,93
2029	1 439	6 367	7 806	17,5 %	128 694	16,49
2030	1 201	6 454	7 655	17,2 %	130 261	17,03
2031 et par la suite	3 689	10 067	13 756	30,9 %	280 380	20,04
SLB occupée	11 851	31 030	42 881	96,3 %	782 951	18,26
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	662	—	662	1,5 %	6 834	10,32
SLB inoccupée	962	—	962	2,2 %	—	—
Total	13 475	31 030	44 505	100,0 %	789 785 \$	18,14 \$

i) La SLB de 211 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2025 se trouve sur les marchés suivants : 24,2 % dans la région du Grand Toronto, 9,9 % dans la région du Grand Montréal, 4,0 % à Vancouver, 8,5 % à Edmonton, 11,8 % à Ottawa, 1,7 % à Calgary et 39,9 % sur d'autres marchés.

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

Profil des locataires des immeubles industriels

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

Les dix principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 30 septembre 2025 comptaient pour environ 13,5 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 62,2 % 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	35,8 %	8 541
2.	Amazon	4,4 %	1 020
3.	Canada Cartage	4,4 %	741
4.	Wonderbrands, Inc.	3,3 %	1 050
5.	TEN Canada Ltd.	3,2 %	293
6.	Pet Valu	3,1 %	353
7.	NFI IPD	2,4 %	354
8.	Uline Canada Corporation	2,0 %	635
9.	Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	1,9 %	424
10.	Kimberly-Clark	1,7 %	514
Total		62,2 %	13 925

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 30 septembre 2025 :

Type de bâtiment/usage	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés) ⁱ⁾	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centres de distribution	52,1 %	11 065	10 781	97,4 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	35,8 %	8 541	8 541	100,0 %
Entrepôts ⁱⁱ⁾	12,1 %	2 168	2 090	96,4 %
Total	100,0 %	21 774	21 412	98,3 %

i) Comprend 1 852 000 pieds carrés au centre de distribution de Large Bay-Loblaw et 553 000 pieds carrés aux centres de distribution représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

ii) 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 septembre 2025 :

(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	124	—	124	0,6 %	881 \$	7,13 \$
Reste de 2025 ⁱ⁾	152	—	152	0,7 %	1 447	9,55
2026	1 150	—	1 150	5,3 %	10 973	9,47
2027	1 319	—	1 319	6,1 %	12 214	9,26
2028	1 726	772	2 498	11,5 %	28 380	11,27
2029	1 235	670	1 905	8,7 %	22 759	11,95
2030	2 250	596	2 846	13,1 %	33 574	11,80
2031 et par la suite	4 362	4 651	9 013	41,3 %	109 374	12,14
SLB occupée ⁱⁱ⁾	12 318	6 689	19 007	87,3 %	219 602	11,55
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	553	1 852	2 405	11,0 %	39 070	16,25
SLB inoccupée	362	—	362	1,7 %	—	—
Total	13 233	8 541	21 774	100,0 %	258 672 \$	12,08 \$

i) La SLB de 152 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2025 se trouve sur les marchés suivants : 31,9 % dans la région du Grand Toronto, 27,0 % à Calgary et 41,1 % sur d'autres marchés.

ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 14,39 \$ à Vancouver, 9,23 \$ à Edmonton, 8,56 \$ à Calgary, 10,76 \$ dans la région du Grand Toronto, 10,21 \$ dans la région du Grand Montréal et 9,74 \$ dans d'autres marchés.

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

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels, et immeubles à usage mixte et résidentiels. La direction évalue et calcule la performance de la Fiducie en fonction du résultat d'exploitation net, lequel est présenté dans le tableau qui suit par secteur selon la quote-part¹⁾ 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 septembre 2025 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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	280 088 \$	77 986 \$	18 908 \$	376 982 \$	(23 977) \$	353 005 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(79 440)	(19 230)	(7 578)	(106 248)	7 894	(98 354)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	200 648	58 756	11 330	270 734	(16 083)	254 651
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 097)	2 816	213	932	(1 343)	(411)
Palements pour cession de bail reçus	9 892	—	—	9 892	—	9 892
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable¹⁾	208 443	61 572	11 543	281 558	(17 426)	264 132
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				7 405	3 969	11 374
Revenu de placement				5 315	—	5 315
Produits de commissions				736	—	736
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(158 570)	6 854	(151 716)
Charges générales et administratives				(15 970)	—	(15 970)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	1 232	1 232
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(438)	—	(438)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				67 284	—	67 284
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				13 305	5 371	18 676
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				42 277	—	42 277
Bénéfice avant impôt sur le résultat				242 652	—	242 652
Charge d'impôt sur le résultat				(3)	—	(3)
Bénéfice net				242 649 \$	— \$	242 649 \$

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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette présentée selon une base proportionnelle¹⁾ à la perte nette établie selon les PCGR pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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	839 351 \$	226 905 \$	56 925 \$	1 123 181 \$	(71 706) \$	1 051 475 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(243 776)	(56 529)	(21 673)	(321 978)	23 338	(298 640)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	595 575	170 376	35 252	801 203	(48 368)	752 835
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(5 691)	7 763	824	2 896	(4 244)	(1 348)
Paiements pour cession de bail reçus	10 050	—	—	10 050	—	10 050
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable¹⁾	599 934	178 139	36 076	814 149	(52 612)	761 537
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				20 891	11 172	32 063
Revenu de placement				15 945	—	15 945
Produits de commissions				3 944	—	3 944
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(467 393)	20 531	(446 862)
Charges générales et administratives				(45 683)	—	(45 683)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	23 107	23 107
Amortissement des immobilisations incorporelles				(750)	—	(750)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(1 331)	—	(1 331)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(534 312)	—	(534 312)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				144 318	(2 198)	142 120
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				42 396	—	42 396
Perte avant impôt sur le résultat				(7 826)	—	(7 826)
Charge d'impôt sur le résultat				(5)	—	(5)
Perte nette				(7 831) \$	— \$	(7 831) \$

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.

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 14.1, « Résultat d'exploitation net », du présent rapport de gestion pour obtenir une définition du REN¹⁾ et son rapprochement au bénéfice net (à la perte nette) établi selon les PCGR.

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 21 mois close le 30 septembre 2025 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 et des actifs immobiliers financiers comme s'ils étaient détenus directement, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 :

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	353 456 \$	341 627 \$	11 829 \$	3,5 %	1 057 304 \$	1 026 677 \$	30 627 \$	3,0 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 803)	(1 132)	(671)	s. o.	(4 216)	(1 657)	(2 559)	s. o.
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(101 850)	(96 687)	(5 163)	5,3 %	(308 359)	(296 168)	(12 191)	4,1 %
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	249 803	243 808	5 995	2,5 %	744 729	728 852	15 877	2,2 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(100)	(387)	287	s. o.	(154)	1 123	(1 277)	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	249 703	243 421	6 282	2,6 %	744 575	729 975	14 600	2,0 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	21 809	12 627	9 182		59 495	34 346	25 149	
Recouvrement au titre des créances douteuses	154	178	(24)		29	205	(176)	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	21 963	12 805	9 158		59 524	34 551	24 973	
Paiements pour cession de bail reçus	9 892	4 873	5 019		10 050	8 646	1 404	
REN total, selon le référentiel comptable	281 558 \$	261 099 \$	20 459 \$		814 149 \$	773 172 \$	40 977 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	353 456 \$	341 627 \$	11 829 \$	3,5 %	1 057 304 \$	1 026 677 \$	30 627 \$	3,0 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(101 850)	(96 687)	(5 163)	5,3 %	(308 359)	(296 168)	(12 191)	4,1 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	251 606	244 940	6 666	2,7 %	748 945	730 509	18 436	2,5 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(100)	(387)	287	s. o.	(154)	1 123	(1 277)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	251 506	244 553	6 953	2,8 %	748 791	731 632	17 159	2,3 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	19 074	11 221	7 853		52 383	32 316	20 067	
Recouvrement au titre des créances douteuses	154	178	(24)		29	205	(176)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	19 228	11 399	7 829		52 412	32 521	19 891	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	270 734 \$	255 952 \$	14 782 \$		801 203 \$	764 153 \$	37 050 \$	

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation respective de 2,8 % et de 2,3 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois reflète en grande partie la hausse des produits attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations et aux majorations de loyer contractuelles, en particulier dans les portefeuilles d'immeubles industriels et d'immeubles de commerce de détail.

L'augmentation enregistrée pour la période de neuf mois rend également compte d'un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé dans le portefeuille d'immeubles à usage mixte et résidentiels au premier trimestre de 2025, contrebalancé en partie par l'incidence de la reprise d'une provision pour créances douteuses lors de l'exercice précédent dans le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire.

L'augmentation du REN lié aux transactions pour le trimestre et la période de neuf mois 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 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	269 996 \$	259 635 \$	10 361 \$	4,0 %	808 788 \$	787 884 \$	20 904 \$	2,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(77 632)	(72 817)	(4 815)	6,6 %	(237 380)	(227 408)	(9 972)	4,4 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	192 364	186 818	5 546	3,0 %	571 408	560 476	10 932	2,0 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	167	(71)	238	s. o.	617	(112)	729	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	192 531	186 747	5 784	3,1 %	572 025	560 364	11 661	2,1 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	7 889	7 711	178		23 420	24 810	(1 390)	
Recouvrement au titre des créances douteuses	228	191	37		130	417	(287)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 117	7 902	215		23 550	25 227	(1 677)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	200 648 \$	194 649 \$	5 999 \$		595 575 \$	585 591 \$	9 984 \$	

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation respective de 3,1 % et de 2,1 % 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 la période de neuf mois reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations et aux majorations de loyer contractuelles.

L'augmentation du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre est principalement attribuable à l'apport des acquisitions et des transferts hors des projets d'aménagement, contrebalancé en partie par le manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties. La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour la période de neuf mois est principalement attribuable au manque à gagner sur le bénéfice découlant des sorties.

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	66 514 \$	65 920 \$	594 \$	0,9 %	197 813 \$	190 472 \$	7 341 \$	3,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(17 360)	(17 488)	128	(0,7) %	(51 872)	(49 933)	(1 939)	3,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	49 154	48 432	722	1,5 %	145 941	140 539	5 402	3,8 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(136)	(201)	65	s. o.	(358)	1 566	(1 924)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	49 018	48 231	787	1,6 %	145 583	142 105	3 478	2,4 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 790	1 673	8 117		24 852	4 200	20 652	
Charge au titre des créances douteuses	(52)	(13)	(39)		(59)	(229)	170	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 738	1 660	8 078		24 793	3 971	20 822	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	58 756 \$	49 891 \$	8 865 \$		170 376 \$	146 076 \$	24 300 \$	

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation respective de 1,6 % et de 2,4 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux majorations de loyer contractuelles, aux loyers plus élevés lors des renouvellements et aux nouvelles locations.

La hausse pour la période de neuf mois a été neutralisée en partie par la reprise d'une provision pour créances douteuses lors de l'exercice précédent 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 respectivement augmenté de 3,8 % pour la période de neuf mois.

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

Secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)	2025	2024	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	16 946 \$	16 072 \$	874 \$	5,4 %	50 703 \$	48 321 \$	2 382 \$	4,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(6 858)	(6 382)	(476)	7,5 %	(19 107)	(18 827)	(280)	1,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	10 088	9 690	398	4,1 %	31 596	29 494	2 102	7,1 %
Charge au titre des créances douteuses	(131)	(115)	(16)	s. o.	(413)	(331)	(82)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 957	9 575	382	4,0 %	31 183	29 163	2 020	6,9 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 395	1 837	(442)		4 111	3 306	805	
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(22)	—	(22)		(42)	17	(59)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 373	1 837	(464)		4 069	3 323	746	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	11 330 \$	11 412 \$	(82) \$		35 252 \$	32 486 \$	2 766 \$	

Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 4,0 % et de 6,9 % pour le trimestre et la période de neuf mois, en raison surtout de la hausse des produits liés aux immeubles à usage mixte. L'augmentation est aussi attribuable à un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé au premier trimestre de 2025 dans le portefeuille d'immeubles résidentiels.

Le REN lié aux transactions dans le secteur des immeubles à usage mixte et résidentiels a diminué pour le trimestre en raison principalement de produits non récurrents liés à un projet d'aménagement à vocation résidentielle au troisième trimestre de 2024. L'apport des projets d'aménagement à vocation résidentielle terminés a en partie contrebalancé la baisse pour le trimestre et contribué à la croissance pour la période de neuf mois.

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2025 et 2024 :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	201 416 \$	186 647 \$	14 769 \$	583 922 \$	558 550 \$	25 372 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,278 \$	0,258 \$	0,020 \$	0,807 \$	0,772 \$	0,035 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,278 \$	0,258 \$	0,020 \$	0,807 \$	0,772 \$	0,035 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	69,2 %	73,7 %	(4,5) %	71,4 %	73,6 %	(2,2) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	139 054 \$	165 876 \$	(26 822) \$	486 264 \$	515 622 \$	(29 358) \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,192 \$	0,229 \$	(0,037) \$	0,672 \$	0,713 \$	(0,041) \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,192 \$	0,229 \$	(0,037) \$	0,672 \$	0,713 \$	(0,041) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	100,2 %	82,9 %	17,3 %	85,7 %	79,8 %	5,9 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,190 \$	0,003 \$	0,577 \$	0,568 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 810 797	723 666 225	144 572	723 797 571	723 653 121	144 450
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 810 797	723 683 222	127 575	723 797 571	723 665 943	131 628
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 810 797	723 710 497	100 300	723 810 797	723 710 497	100 300

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 14.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et période de neuf mois

Les FPAE¹⁾ par part après dilution ont augmenté de 7,8 % et de 4,5 % pour le trimestre et la période de neuf mois, respectivement. L'augmentation s'explique principalement par une hausse du résultat d'exploitation net et par un recul des charges générales et administratives, contrebalancés en partie par une baisse des produits d'intérêts et une augmentation des charges d'intérêts.

Les FPAE¹⁾ du trimestre rendent compte de différences temporaires liées à la hausse des paiements pour cession de bail reçus de 5,0 millions de dollars au cours de l'exercice considéré, ainsi que de charges générales et administratives non récurrentes de 3,3 millions de dollars comptabilisées à l'exercice précédent relativement à l'externalisation et à des coûts ponctuels. Après ajustement pour tenir compte de ces éléments, les FPAE¹⁾ par part après dilution ont augmenté de 0,009 \$, ou 3,5 %, pour le trimestre.

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

Le montant ajusté des FPAE¹⁾ est calculé 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 14.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et période de neuf mois

Le montant ajusté des FPAE¹⁾ a diminué pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, en raison surtout de l'incidence du lancement anticipé des projets d'investissement de maintien au cours de l'exercice considéré, neutralisé en partie par la hausse des FPAE¹⁾ dont il est question plus haut. Le caractère saisonnier des dépenses d'investissement a une incidence sur le montant ajusté des FPAE¹⁾. Pour l'exercice 2025, le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE devrait rester relativement stables par rapport à l'exercice précédent²⁾.

Dépenses d'investissement liées aux immeubles et charges de location

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	41 923 \$	11 948 \$	29 975 \$	56 255 \$	18 986 \$	37 269 \$
Frais directs de location	3 018	3 230	(212)	7 002	7 037	(35)
Améliorations locatives	14 031	3 165	10 866	24 474	9 311	15 163
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	58 972 \$	18 343 \$	40 629 \$	87 731 \$	35 334 \$	52 397 \$

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 de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de 41 923 \$ et 56 255 \$, respectivement, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (11 948 \$ et 18 986 \$, respectivement, au 30 septembre 2024). La hausse des dépenses d'investissement liées aux immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois découle du fait que les projets d'investissement ont commencé plus tôt dans l'exercice en cours. 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)	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023
Nombre d'immeubles à revenu	702	703	704	705	705	702	705	705
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ⁱ⁾	68,1	68,1	67,2	67,2	66,2	65,9	66,1	66,1
Taux d'occupation	98,0 %	97,8 %	97,7 %	97,6 %	97,7 %	98,0 %	97,9 %	98,0 %
Produits locatifs (PCGR)	362 486 \$	350 779 \$	346 912 \$	344 861 \$	339 898 \$	335 388 \$	337 958 \$	329 109 \$
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(154 247) \$	(96 233) \$	791 916 \$	(662 989) \$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684) \$
Bénéfice net (perte nette) par part	0,335 \$	(0,213) \$	(0,133) \$	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616) \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	0,335 \$	(0,213) \$	(0,133) \$	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616) \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	270 734 \$	268 399 \$	262 070 \$	259 966 \$	255 952 \$	256 568 \$	251 633 \$	247 037 \$
FPAE ¹⁾	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,278 \$	0,265 \$	0,264 \$	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	139 054 \$	166 945 \$	180 265 \$	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,192 \$	0,231 \$	0,249 \$	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,193 \$	0,191 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,53 \$	14,38 \$	14,17 \$	14,07 \$	14,04 \$	13,79 \$	13,69 \$	13,67 \$
Prix de marché des parts à la clôture	14,70 \$	14,87 \$	13,95 \$	13,35 \$	15,13 \$	12,84 \$	13,78 \$	13,95 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 810 797	723 810 797	723 810 797	723 710 497	723 710 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii)}	40,6 %	40,8 %	40,6 %	40,0 %	40,0 %	42,2 %	40,3 %	40,4 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), ii)}	3,0 x	3,0 x	3,0 x	3,0 x	2,9 x	3,0 x	3,1 x	3,0 x

- i) Comprend la SLB qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers et la SLB associée aux unités résidentielles de Propriétés de Choix.
- 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.

Les activités d'acquisition et de 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

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 septembre 2025, 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. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington, actionnaire détenant le contrôle de GWL. Galen G. Weston est le propriétaire d'environ 59,0 % des actions ordinaires en circulation de GWL ou en détient le contrôle, directement ou indirectement, y compris par l'intermédiaire de Wittington. Galen G. Weston est également le propriétaire de 1 569 007 parts de la Fiducie.

GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 30 septembre 2025, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation (52,6 % au 31 décembre 2024). Par conséquent, Propriétés de Choix est une partie liée de Loblaw en raison du contrôle commun.

Loblaw comptait pour environ 57,5 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 59,8 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 septembre 2025 (respectivement 57,4 % et 58,9 % au 31 décembre 2024).

Baux

Au cours du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 39 des 41 baux venant à échéance en 2026, soit une superficie de 2,52 millions de pieds carrés sur 2,62 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,6 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans.

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un immeuble de commerce de détail à Brampton, en Ontario, pour un prix d'achat de 33 200 \$ ainsi qu'un centre de distribution industriel à Ajax, en Ontario, pour un prix d'achat de 182 290 \$.

Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne rend pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à ces transactions, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 9 629 \$ pour cession de bail reçu de Loblaw (4 451 \$ et 7 363 \$, respectivement, pour les périodes closes le 30 septembre 2024).

Convention de services

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 988 \$ (4 988 \$ au 31 décembre 2024).

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 jusqu'à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw souhaite 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 4 460 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (2 311 \$ au 30 septembre 2024).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 76 189 \$ et 227 907 \$, respectivement (75 199 \$ et 224 938 \$, respectivement, pour les périodes closes le 30 septembre 2024).

Au 30 septembre 2025, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 252 973 \$ (324 873 \$ au 31 décembre 2024).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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 227 577 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2024 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2025.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 752 \$ et 29 172 \$, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 626 \$ et 28 793 \$, respectivement, pour les périodes closes le 30 septembre 2024). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 251 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2025 (3 209 \$ au 31 décembre 2024).

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 significative 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 normes IFRS de comptabilité.

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

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

Aucun changement n'a été apporté au contrôle interne à l'égard de l'information financière de Propriétés de Choix au troisième trimestre de 2025 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 2024 et dans le rapport de gestion inclus dans son rapport annuel de 2024, lesquels sont intégrés par renvoi au présent rapport de gestion. Le rapport annuel et la notice annuelle de 2024 de la Fiducie sont accessibles à l'adresse 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 préoccupations en matière d'ESG sont intégrées aux activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable grâce à des espaces où les gens peuvent prospérer et s'épanouir. Les principes ESG sont étroitement liés 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.

Le conseil chapeaute le programme ESG de la Fiducie, le président et chef de la direction étant le parrain-cadre.

Communication de l'information

Dans le cadre de ses efforts soutenus afin d'améliorer sa communication avec toutes ses parties prenantes, la Fiducie publie un rapport annuel sur la responsabilité ESG, qui peut être consulté sur son site Web, à l'adresse www.choicereit.ca/fr. Le rapport sur la responsabilité ESG est supervisé par le conseil, et les contrôles applicables à la présentation d'informations sur les questions ESG de la Fiducie sont revus par le comité d'audit. La Fiducie retient également les services d'un tiers pour fournir une assurance limitée quant aux déclarations en matière d'énergie, d'eau, de déchets et d'émissions de GES dans le rapport sur la responsabilité ESG. Le rapport ESG n'est pas intégré par renvoi au rapport de gestion.

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

13. PERSPECTIVES²⁾

Nous visons à préserver notre capital, à générer des flux de trésorerie stables et croissants et à accroître la valeur liquidative. 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. Nous continuerons de faire progresser notre programme d'aménagement, en particulier les projets d'aménagement d'immeubles commerciaux, 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 à nous être avantageux. Compte tenu de notre solide performance financière et opérationnelle depuis le début de l'exercice, nous avons revu à la hausse nos perspectives pour 2025 en ce qui concerne les FPAE par part après dilution. Pour 2025, Propriétés de Choix s'est désormais fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance d'environ 2 % à 3 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie;
- un montant annuel des FPAE par part après dilution dans une fourchette de 1,06 \$ à 1,07 \$, reflétant une croissance entre environ 3 % et 4 % 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-dessous 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-dessous :

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 cession 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 son financement 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 son financement 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 14.1, « 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 2024, 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, au moyen d'une comparaison d'une période à l'autre, reflète l'incidence sur les activités d'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de loyers, de charges d'exploitation, d'impôts fonciers, d'activités d'acquisition et de charges d'intérêts. 	<p>Rubrique 14.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.7, « 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 produits locatifs 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 produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et en déduisant les dépenses engagées 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 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 produits locatifs 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 14.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.7, « 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 (« FTLAE ») selon les IFRS. • La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre du fonds de roulement d'exploitation et une mesure utile pour évaluer la capacité de Propriétés de Choix à assurer des distributions aux porteurs de parts. Le montant ajusté des FTLAE est obtenu en apportant plusieurs ajustements aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les PCGR, notamment en faisant abstraction de l'incidence des distributions sur les parts échangeables, en déduisant des montants au titre des dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante et au titre des dépenses d'investissement liées à la location. • Le montant ajusté des FTLAE obtenu au terme de ces ajustements tiendra compte de l'incidence du caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles et de l'incidence des variations du fonds de roulement d'exploitation normal, comme les variations du montant net à recevoir de locataires au titre des loyers, des dettes fournisseurs et des charges à payer. • À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. 	<p>Rubrique 14.4, « 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 (de la perte nette) 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 14.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur »
Trésorerie conservée après les distributions	<ul style="list-style-type: none"> Correspond aux FTLAE, moins les distributions en trésorerie déclarées. 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 4.4, « 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 débentures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle, 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 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 4.5, « Composantes du total de la dette ajustée »
Valeur liquidative	<ul style="list-style-type: none"> La valeur liquidative est une mesure alternative des capitaux propres. Elle est établie en additionnant les capitaux propres des porteurs de parts et la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie. Selon les PCGR, les parts échangeables sont considérées comme des titres d'emprunt. Les parts échangeables n'ont pas à être remboursées et le porteur a le droit de les convertir en parts. La direction considère donc que les parts échangeables sont l'équivalent de capitaux propres. La valeur liquidative est une mesure utile, car elle reflète le point de vue de la direction quant à la valeur intrinsèque de la Fiducie. La valeur liquidative par part permet à la direction de déterminer si les parts de la Fiducie se négocient à escompte ou à prime par rapport à leur valeur intrinsèque. 	Rubrique 4.9, « Valeur liquidative »
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. 	<p>Rubrique 4.6, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
Ratio de couverture du service de la dette	<ul style="list-style-type: none"> Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée et de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier). Ce ratio est calculé conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée. 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 et de capital liés à l'encours de sa dette. 	<p>Rubrique 4.6, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV et Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie	<ul style="list-style-type: none"> • Calculés en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. • Utilisés pour évaluer le niveau d'endettement de Propriétés de Choix, pour évaluer sa capacité à respecter ses obligations financières et pour fournir un instantané de la solidité de son bilan. • La direction présente également ce ratio en fonction d'un total de la dette ajustée calculé déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la date d'évaluation. 	Rubrique 4.6, « Situation financière »
Ratio de couverture des intérêts	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée engagée par Propriétés de Choix pour la période. • Le ratio de couverture des intérêts est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	Rubrique 4.6, « Situation financière »
Liquidités	<ul style="list-style-type: none"> • Correspondent 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 4.1, « Sources de liquidité et structure du capital »</p>

14.1 Résultat d'exploitation net

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

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$	905 638 \$	(7 831) \$	(7 479) \$	(352) \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	—	(2 034)	2 034
Produits d'intérêts	(11 374)	(17 312)	5 938	(32 063)	(42 346)	10 283
Revenu de placement	(5 315)	(5 315)	—	(15 945)	(15 945)	—
Produits de commissions	(736)	(1 351)	615	(3 944)	(2 677)	(1 267)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	151 716	150 410	1 306	446 862	438 898	7 964
Charges générales et administratives	15 970	19 008	(3 038)	45 683	50 846	(5 163)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 232)	(5 230)	3 998	(23 107)	(11 318)	(11 789)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	—	(38 615)	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	438	3 339	(2 901)	1 331	1 270	61
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(67 284)	906 351	(973 635)	534 312	467 028	67 284
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(18 676)	(82 173)	63 497	(142 120)	(108 843)	(33 277)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(42 277)	(57 983)	15 706	(42 396)	(472)	(41 924)
Charge (produit) d'impôt sur le résultat	3	—	3	5	(12)	17
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	264 132	247 005	17 127	761 537	729 051	32 486
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	411	346	65	1 348	1 519	(171)
Paiements pour cession de bail reçus	(9 892)	(4 873)	(5 019)	(10 050)	(8 646)	(1 404)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	254 651	242 478	12 173	752 835	721 924	30 911
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	16 083	13 474	2 609	48 368	42 229	6 139
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	270 734 \$	255 952 \$	14 782 \$	801 203 \$	764 153 \$	37 050 \$

14.2 Fonds provenant des activités d'exploitation

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.

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$	905 638 \$	(7 831) \$	(7 479) \$	(352) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	—	(38 615)	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	438	3 339	(2 901)	1 331	1 270	61
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(67 284)	906 351	(973 635)	534 312	467 028	67 284
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(18 676)	(82 173)	63 497	(142 120)	(108 843)	(33 277)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	5 371	(620)	5 991	(2 198)	4 068	(6 266)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(42 277)	(57 983)	15 706	(42 396)	(472)	(41 924)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 295	3 119	(824)	7 131	8 696	(1 565)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	76 189	75 199	990	227 907	224 938	2 969
Frais de location internes	2 458	2 154	304	7 031	7 221	(190)
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	3	—	3	5	(12)	17
Fonds provenant des activités d'exploitation	201 416 \$	186 647 \$	14 769 \$	583 922 \$	558 550 \$	25 372 \$
FPAE par part – après dilution	0,278 \$	0,258 \$	0,020 \$	0,807 \$	0,772 \$	0,035 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	69,2 %	73,7 %	(4,5) %	71,4 %	73,6 %	(2,2) %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,190 \$	0,003 \$	0,577 \$	0,568 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 683 222	127 575	723 797 571	723 665 943	131 628

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.

FPAE calculés selon une base proportionnelle :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	270 734 \$	255 952 \$	14 782 \$	801 203 \$	764 153 \$	37 050 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	932	274	658	2 896	373	2 523
Paielements pour cession de bail reçus	9 892	4 873	5 019	10 050	8 646	1 404
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	281 558	261 099	20 459	814 149	773 172	40 977
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	—	2 034	(2 034)
Produits d'intérêts	7 405	13 251	(5 846)	20 891	30 210	(9 319)
Revenu de placement	5 315	5 315	—	15 945	15 945	—
Produits de commissions	736	1 351	(615)	3 944	2 677	1 267
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(158 570)	(155 833)	(2 737)	(467 393)	(455 497)	(11 896)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	76 189	75 199	990	227 907	224 938	2 969
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 295	3 119	(824)	7 131	8 696	(1 565)
Charges générales et administratives	(15 970)	(19 008)	3 038	(45 683)	(50 846)	5 163
Frais de location internes	2 458	2 154	304	7 031	7 221	(190)
Fonds provenant des activités d'exploitation	201 416 \$	186 647 \$	14 769 \$	583 922 \$	558 550 \$	25 372 \$
FPAE par part – après dilution	0,278 \$	0,258 \$	0,020 \$	0,807 \$	0,772 \$	0,035 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	69,2 %	73,7 %	(4,5) %	71,4 %	73,6 %	(2,2) %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,190 \$	0,003 \$	0,577 \$	0,568 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 810 797	723 683 222	127 575	723 797 571	723 665 943	131 628

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.

14.3 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.

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	201 416 \$	186 647 \$	14 769 \$	583 922 \$	558 550 \$	25 372 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	(2 458)	(2 154)	(304)	(7 031)	(7 221)	190
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	411	346	65	1 348	1 519	(171)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(1 343)	(620)	(723)	(4 244)	(1 892)	(2 352)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(41 688)	(11 890)	(29 798)	(54 288)	(18 890)	(35 398)
Frais directs de location	(2 879)	(2 890)	11	(6 654)	(6 086)	(568)
Améliorations locatives	(13 582)	(2 295)	(11 287)	(22 396)	(6 690)	(15 706)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(823)	(1 268)	445	(4 393)	(3 668)	(725)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	139 054 \$	165 876 \$	(26 822) \$	486 264 \$	515 622 \$	(29 358) \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,192 \$	0,229 \$	(0,037) \$	0,672 \$	0,713 \$	(0,041) \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	100,2 %	82,9 %	17,3 %	85,7 %	79,8 %	5,9 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,190 \$	0,003 \$	0,577 \$	0,568 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 683 222	127 575	723 797 571	723 665 943	131 628

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.

14.4 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 4.3, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	165 808 \$	203 902 \$	(38 094) \$	465 206 \$	482 288 \$	(17 082) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(63 710)	(64 119)	409	(216 677)	(212 705)	(3 972)
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	76 189	75 199	990	227 907	224 938	2 969
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus ⁱ⁾	1 180	2 300	(1 120)	(15 440)	7 160	(22 600)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 295	3 119	(824)	7 131	8 696	(1 565)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 229	1 077	152	3 516	3 611	(95)
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle	(41 923)	(11 948)	(29 975)	(56 255)	(18 986)	(37 269)
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle	(588)	(1 210)	622	(2 426)	(3 572)	1 146
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	—	(38 615)	38 615
Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	6 603	4 610	1 993	20 909	15 386	5 523
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(7 173)	(9 519)	2 346	(16 547)	(27 375)	10 828
Ajustement pour tenir compte des entrées de stocks pour les immeubles résidentiels	—	104	(104)	—	2 648	(2 648)
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⁾	(1 634)	(61 080)	59 446	72 586	67 953	4 633
Montant ajusté des FTLAE	138 276	142 435	(4 159)	489 910	511 427	(21 517)
Distributions en trésorerie déclarées	139 334	137 499	1 835	416 789	411 278	5 511
Trésorerie conservée après les distributions	(1 058) \$	4 936 \$	(5 994) \$	73 121 \$	100 149 \$	(27 028) \$
Ratio de distribution des FTLAE^{iv)}	100,8 %	96,5 %	4,3 %	85,1 %	80,4 %	4,7 %

- 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.
- 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 des 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-dessous :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	(3 167) \$	34 501 \$	(37 668) \$	(79 358) \$	(79 706) \$	348 \$
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	(1 634)	(61 080)	59 446	72 586	67 953	4 633
Montant net de la variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	(4 801) \$	(26 579) \$	21 778 \$	(6 772) \$	(11 753) \$	4 981 \$

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

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

Les tableaux suivants 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 périodes indiquées :

	2025			2024		
	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 septembre (en milliers de dollars)						
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	60 259 \$	— \$	60 259 \$	60 857 \$	— \$	60 857 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	12 191	8 116	20 307	12 864	6 151	19 015
Intérêt sur la facilité de crédit	2 664	—	2 664	938	—	938
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	75 114	8 116	83 230	74 659	6 151	80 810
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	76 189	—	76 189	75 199	—	75 199
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	151 303	8 116	159 419	149 858	6 151	156 009
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	9	—	9	11	—	11
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	107	(136)	(29)	142	53	195
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 277	239	1 516	1 180	161	1 341
Intérêts inscrits à l'actif	(980)	(1 365)	(2 345)	(781)	(942)	(1 723)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	151 716 \$	6 854 \$	158 570 \$	150 410 \$	5 423 \$	155 833 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

	2025			2024		
	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 périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers de dollars)						
Intérêt sur les débetures non garanties de premier rang	172 875 \$	— \$	172 875 \$	174 557 \$	— \$	174 557 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	38 879	24 216	63 095	34 352	18 491	52 843
Intérêt sur la facilité de crédit	6 487	—	6 487	3 147	—	3 147
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	218 241	24 216	242 457	212 056	18 491	230 547
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	227 907	—	227 907	224 938	—	224 938
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	446 148	24 216	470 364	436 994	18 491	455 485
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	29	—	29	35	—	35
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	370	127	497	530	102	632
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	3 450	592	4 042	3 437	473	3 910
Intérêts inscrits à l'actif	(3 135)	(4 404)	(7 539)	(2 098)	(2 467)	(4 565)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	446 862 \$	20 531 \$	467 393 \$	438 898 \$	16 599 \$	455 497 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

14.6 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2025	2024	Variation (en \$)	2025	2024	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(662 989) \$	905 638 \$	(7 831) \$	(7 479) \$	(352) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	—	(38 615)	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	438	3 339	(2 901)	1 331	1 270	61
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(67 284)	906 351	(973 635)	534 312	467 028	67 284
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(18 676)	(82 173)	63 497	(142 120)	(108 843)	(33 277)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	5 371	(620)	5 991	(2 198)	4 068	(6 266)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(42 277)	(57 983)	15 706	(42 396)	(472)	(41 924)
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	159 419	156 009	3 410	470 364	455 485	14 879
Amortissement d'autres actifs	317	314	3	948	939	9
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	3	—	3	5	(12)	17
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	280 210 \$	262 498 \$	17 712 \$	813 165 \$	774 119 \$	39 046 \$

i) Le calcul est présenté à la rubrique 14.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières ».

14.7 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)	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023
Bénéfice net (perte nette)	242 649 \$	(154 247)\$	(96 233)\$	791 916 \$	(662 989)\$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684)\$	435 903 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	55	—	(38 615)	—	—	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	438	875	18	(1 927)	3 339	(1 288)	(781)	1 435	(643)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(67 284)	364 124	237 472	(704 500)	906 351	(372 039)	(67 284)	502 649	(352 250)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(18 676)	(93 486)	(29 958)	16 112	(82 173)	(28 035)	1 365	74 445	(26 775)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ⁱ⁾	5 371	2 451	(10 020)	(29 752)	(620)	2 493	2 195	(1 164)	346
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(42 277)	(9 093)	8 974	36 254	(57 983)	27 870	29 641	(26 570)	44 757
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 295	2 340	2 496	2 975	3 119	3 069	2 508	2 670	2 933
Distributions sur les parts échangeables	76 189	76 189	75 529	75 199	75 199	75 199	74 540	74 210	74 210
Frais de location internes	2 458	2 163	2 410	2 695	2 154	2 579	2 488	2 399	2 282
(Charge) produit d'impôt sur le résultat	3	1	1	(1 057)	—	—	(12)	—	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$
FPAE par part – après dilution	0,278 \$	0,265 \$	0,264 \$	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	69,2 %	72,7 %	72,3 %	73,1 %	73,7 %	74,4 %	72,8 %	73,5 %	75,0 %
Distribution déclarée par part	0,193 \$	0,193 \$	0,191 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 810 797	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818

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)	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023
Fonds provenant des activités d'exploitation	201 416 \$	191 567 \$	190 939 \$	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :									
Frais de location internes	(2 458)	(2 163)	(2 410)	(2 695)	(2 154)	(2 579)	(2 488)	(2 399)	(2 282)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	411	570	367	675	346	1 434	(261)	(446)	839
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(1 343)	(1 535)	(1 366)	(1 736)	(620)	(658)	(614)	(626)	(925)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(41 688)	(12 171)	(429)	(61 315)	(11 890)	(2 606)	(4 394)	(46 491)	(31 513)
Frais directs de location	(2 879)	(2 316)	(1 459)	(1 738)	(2 890)	(2 024)	(1 172)	(1 357)	(1 681)
Améliorations locatives	(13 582)	(5 487)	(3 327)	(10 107)	(2 295)	(1 369)	(3 026)	(4 381)	(8 323)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	(823)	(1 520)	(2 050)	(1 978)	(1 268)	(312)	(2 088)	(1 845)	(570)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	139 054 \$	166 945 \$	180 265 \$	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,192 \$	0,231 \$	0,249 \$	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	100,2 %	83,5 %	76,6 %	125,8 %	82,9 %	77,9 %	78,7 %	106,8 %	99,4 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 810 797	723 810 797	723 770 677	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818

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 actifs et du ratio de couverture du service de la dette pour les périodes indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.6, « Situation financière », et à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Troisième trimestre de 2025	Deuxième trimestre de 2025	Premier trimestre de 2025	Quatrième trimestre de 2024	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023
Total des actifs, selon une base proportionnelle	18 845 090 \$	18 518 958 \$	18 069 141 \$	18 219 439 \$	18 042 431 \$	18 243 332 \$	17 467 013 \$	17 889 244 \$	17 800 387 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	93 318 \$	89 251 \$	88 815 \$	87 597 \$	89 641 \$	83 587 \$	82 312 \$	84 686 \$	84 449 \$

Résultats financiers

Table des matières

74	Bilans consolidés résumés
75	États consolidés résumés du résultat net et du résultat global
76	États consolidés résumés des variations des capitaux propres
77	Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie
78	Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés
78	Note 1. Nature et description de la Fiducie
78	Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables
79	Note 3. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions
80	Note 4. Immeubles de placement
82	Note 5. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
83	Note 6. Actifs immobiliers financiers
83	Note 7. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
85	Note 8. Créances et autres actifs
86	Note 9. Dette à long terme
89	Note 10. Facilité de crédit
90	Note 11. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
92	Note 12. Fournisseurs et autres passifs
93	Note 13. Produits locatifs
93	Note 14. Charges d'exploitation liées aux immeubles
94	Note 15. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières
95	Note 16. Instruments financiers
96	Note 17. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie
97	Note 18. Informations sectorielles
99	Note 19. Éventualités, engagements et garanties
100	Note 20. 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 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Actifs			
Immeubles de placement	4	15 837 000 \$	15 331 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	890 684	884 431
Actifs immobiliers financiers	6	201 924	199 374
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		2 095	2 095
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	7	514 444	720 205
Placement dans des titres immobiliers		244 922	202 526
Immobilisations incorporelles		12 214	12 964
Créances et autres actifs	8	148 483	105 594
Actifs détenus en vue de la vente	3, 4	77 060	35 955
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 c)	35 012	63 388
Total des actifs		17 963 838 \$	17 557 532 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	9	6 810 698 \$	6 684 940 \$
Facilité de crédit	10	53 116	—
Parts échangeables	11	5 818 062	5 283 750
Fournisseurs et autres passifs	12	581 558	689 042
Total des passifs		13 263 434	12 657 732
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	11	4 700 404	4 899 800
Total des capitaux propres		4 700 404	4 899 800
Total des passifs et des capitaux propres		17 963 838 \$	17 557 532 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 19).

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		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits locatifs nets					
Produits locatifs	13	362 486 \$	339 898 \$	1 060 177 \$	1 013 244 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	14	(98 354)	(92 893)	(298 640)	(284 193)
		264 132	247 005	761 537	729 051
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		11 374	17 312	32 063	42 346
Revenu de placement		5 315	5 315	15 945	15 945
Produits de commissions		736	1 351	3 944	2 677
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	15	(151 716)	(150 410)	(446 862)	(438 898)
Charges générales et administratives		(15 970)	(19 008)	(45 683)	(50 846)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		1 232	5 230	23 107	11 318
Amortissement des immobilisations incorporelles		(250)	(250)	(750)	(750)
Coûts de transaction et autres charges connexes		—	—	—	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		(438)	(3 339)	(1 331)	(1 270)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	11	67 284	(906 351)	(534 312)	(467 028)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	18 676	82 173	142 120	108 843
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		42 277	57 983	42 396	472
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		242 652	(662 989)	(7 826)	(7 491)
(Charge) produit d'impôt sur le résultat		(3)	—	(5)	12
Bénéfice net (perte nette)		242 649 \$	(662 989) \$	(7 831) \$	(7 479) \$
Bénéfice net (perte nette)		242 649 \$	(662 989) \$	(7 831) \$	(7 479) \$
Autres éléments du résultat global					
Perte latente sur les instruments de couverture désignés	16	(860)	(4 673)	(2 055)	(3 288)
Autres éléments du résultat global		(860)	(4 673)	(2 055)	(3 288)
Résultat global		241 789 \$	(667 662) \$	(9 886) \$	(10 767) \$

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

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

		Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				
(en milliers de dollars canadiens)	Note	Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Capitaux propres au 31 décembre 2024		3 659 456 \$	3 160 123 \$	3 587 \$	(1 923 366) \$	4 899 800 \$
Perte nette		—	(7 831)	—	—	(7 831)
Autres éléments du résultat global		—	—	(2 055)	—	(2 055)
Distributions		—	—	—	(188 882)	(188 882)
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	11	1 320	—	—	—	1 320
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	11	1 783	—	—	—	1 783
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	11	(3 731)	—	—	—	(3 731)
Capitaux propres au 30 septembre 2025		3 658 828 \$	3 152 292 \$	1 532 \$	(2 112 248) \$	4 700 404 \$

		Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix				
(en milliers de dollars canadiens)		Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Capitaux propres au 31 décembre 2023		3 660 985 \$	2 375 686 \$	6 551 \$	(1 674 720) \$	4 368 502 \$
Perte nette		—	(7 479)	—	—	(7 479)
Autres éléments du résultat global		—	—	(3 288)	—	(3 288)
Distributions		—	—	—	(186 340)	(186 340)
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts		951	—	—	—	951
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		1 527	—	—	—	1 527
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts		(4 004)	—	—	—	(4 004)
Capitaux propres au 30 septembre 2024		3 659 459 \$	2 368 207 \$	3 263 \$	(1 861 060) \$	4 169 869 \$

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

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

		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
(en milliers de dollars canadiens)					
Note					
Activités d'exploitation					
Bénéfice net (perte nette)		242 649 \$	(662 989) \$	(7 831) \$	(7 479) \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	15	151 716	150 410	446 862	438 898
Intérêts payés		(88 006)	(86 291)	(230 185)	(226 193)
Produits d'intérêts		(11 374)	(17 312)	(32 063)	(42 346)
Intérêts reçus		10 194	15 012	47 503	35 186
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(1 232)	(5 230)	(23 107)	(11 318)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		7 173	9 519	16 547	27 375
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		—	(104)	—	(2 648)
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	4	(16 461)	(5 185)	(29 050)	(12 776)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		(97)	(243)	(2 310)	(2 818)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	17 a)	(125 587)	771 814	358 198	366 113
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	17 b)	(3 167)	34 501	(79 358)	(79 706)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		165 808	203 902	465 206	482 288
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement	3	—	(108 238)	(361 130)	(167 609)
Entrées au titre des immeubles de placement	4	(49 808)	(20 600)	(109 520)	(82 799)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	6	(25)	(5)	(78)	(39)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(13 730)	(13 677)	(44 367)	(38 271)
Distribution du produit des sorties des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	—	—	27 903	48 479
Distribution sous forme de remboursement de capital des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		—	—	—	28 500
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		(95 529)	(76 704)	(275 487)	(259 098)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		14 128	5 854	162 034	36 984
Produit des sorties	3	8 650	32 900	120 880	61 814
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(136 314)	(180 470)	(479 765)	(372 039)
Activités de financement					
Produit net de l'émission de débentures	9	497 861	—	796 382	496 888
Remboursements de débentures	9	(200 000)	(550 000)	(550 000)	(750 000)
(Remboursements) prélèvements nets sur les emprunts hypothécaires	9	(109 744)	61 517	(123 889)	178 831
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	9	—	(19 103)	76	(25 207)
(Remboursements) prélèvements nets sur la facilité de crédit	10	(145 000)	—	55 000	—
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	10	—	—	(562)	—
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		—	813	1 229	813
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	11	—	(18)	(3 731)	(4 004)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(62 959)	(62 296)	(188 322)	(186 063)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement		(19 842)	(569 087)	(13 817)	(288 742)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		9 652	(545 655)	(28 376)	(178 493)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		25 360	619 586	63 388	252 424
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		35 012 \$	73 931 \$	35 012 \$	73 931 \$
		17 c)			

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 17).
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 limitée (« GWL »). Au 30 septembre 2025, 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 2024 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 2024.

La publication des présents états financiers consolidés résumés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 5 novembre 2025.

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

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie	
Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Trésorerie	Contrepartie différée
Immeubles de placement							
35 Worthington Ave., Brampton (Ontario)	4 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	33 200 \$	33 697 \$	33 697 \$	— \$
500 Bayly St. E., Ajax (Ontario) ⁱ⁾	3 avril	Immeubles industriels	100 %	182 290	182 871	165 471	17 400
Acquisition auprès de parties liées (note 20)				215 490	216 568	199 168	17 400
Portefeuille de 8 actifs à l'échelle du Canada	17 avril	Immeubles industriels	100 %	158 000	161 962	161 962	—
Acquisitions auprès de tiers				158 000	161 962	161 962	—
Total des acquisitions				373 490 \$	378 530 \$	361 130 \$	17 400 \$

i) La contrepartie comprend un montant cumulé de 17 400 \$ qui devrait être versé au quatrième trimestre de 2025 (note 12).

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie	
Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes		Trésorerie	
Immeubles de placement							
172 Chain Lake Dr., Halifax (Nouvelle-Écosse)	24 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	2 850 \$		2 850 \$	
Portefeuille de 9 actifs à Calgary (Alberta)	9 juin	Immeubles industriels	100 %	73 425		73 425	
Summer Breeze Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	15 juillet	Immeubles de commerce de détail	50 %	8 650		8 650	
Total des sorties d'immeubles de placement				84 925		84 925	
Actifs détenus en vue de la vente							
6750-6800, rue Jean-Talon E, Montréal (Québec)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	28 585		28 585	
15820-15830 Bayview Ave., Aurora (Ontario) ⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	7 370		7 370	
Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente				35 955		35 955	
Total des sorties				120 880 \$		120 880 \$	

i) La contrepartie en espèces comprenait une commission de 1 370 \$ versée par Wittington.

Note 4. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période		15 086 000 \$	245 000 \$	15 331 000 \$	14 923 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts de transaction de 5 040 \$ (3 454 \$ en 2024)	3	378 530	—	378 530	238 354
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		325	59 446	59 771	70 878
Améliorations des bâtiments		2 439	—	2 439	11 498
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	15	—	3 135	3 135	3 048
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		54 288	—	54 288	80 205
Frais directs de location		6 654	—	6 654	7 824
Allocations pour améliorations locatives		22 396	—	22 396	16 797
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(1 348)	—	(1 348)	(2 194)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(77 060)	—	(77 060)	(85 205)
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5	—	—	—	21 125
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		51 087	(51 087)	—	—
Sorties	3	(84 925)	—	(84 925)	(47 410)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾		146 614	(4 494)	142 120	93 080
Solde à la clôture de la période		15 585 000 \$	252 000 \$	15 837 000 \$	15 331 000 \$

- i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 4 460 \$ versés à Loblaw (3 872 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).
- ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,24 % (4,13 % au 31 décembre 2024).
- iii) Les variations latentes de la juste valeur des immeubles à revenu et des immeubles en voie d'aménagement correspondaient respectivement à un profit de 135 497 \$ et une perte de 4 494 \$ pour les immeubles détenus au 30 septembre 2025 (respectivement un profit de 120 005 \$ et une perte de 22 732 \$ au 31 décembre 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 (note 20), 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 30 septembre 2025, la Fiducie avait classé divers actifs de commerce de détail, dont la juste valeur s'élevait à 77 060 \$ (35 955 \$ au 31 décembre 2024), en tant qu'actifs détenus en vue de la vente. La Fiducie a cédé ces actifs après la clôture du trimestre. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, la Fiducie a sorti deux immeubles de commerce de détail classés comme actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 (note 3).

Processus et méthode d'évaluation

Se reporter aux états financiers consolidés annuels audités de 2024 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 :

Au 30 septembre 2025			Au 31 décembre 2024	
Total des immeubles à revenu	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,12 %	5,00 % - 10,50 %	7,14 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,34 %	4,50 % - 9,95 %	6,36 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,27 %	5,25 % - 10,50 %	7,32 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,52 %	4,50 % - 9,95 %	6,56 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	6,00 % - 9,00 %	6,77 %	6,00 % - 9,00 %	6,74 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 8,50 %	5,91 %	5,00 % - 8,50 %	5,89 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte				
Taux d'actualisation	5,25 % - 7,75 %	6,56 %	5,00 % - 7,75 %	6,50 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 7,00 %	5,84 %	4,50 % - 7,00 %	5,83 %

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 :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2025			Exercice clos le 31 décembre 2024	
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
	63	2 334 000 \$	79	3 686 000 \$

Sensibilité de la juste valeur

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

(en milliers de dollars)		Taux de capitalisation finaux			Taux d'actualisation		
Sensibilité aux taux	Taux de capitalisation finaux moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur		Taux d'actualisation moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur
(0,75) %	5,59 %	16 674 000 \$	1 089 000 \$		6,37 %	16 394 000 \$	809 000 \$
(0,50) %	5,84 %	16 280 000	695 000		6,62 %	16 118 000	533 000
(0,25) %	6,09 %	15 918 000	333 000		6,87 %	15 848 000	263 000
— %	6,34 %	15 585 000	—		7,12 %	15 585 000	—
0,25 %	6,59 %	15 277 000	(308 000)		7,37 %	15 328 000	(257 000)
0,50 %	6,84 %	14 992 000	(593 000)		7,62 %	15 076 000	(509 000)
0,75 %	7,09 %	14 726 000	(859 000)		7,87 %	14 831 000	(754 000)

Note 5. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

	Au 30 septembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	10	50 % - 75 %	12	50 % - 75 %
Immeubles industriels	1	75 %	1	75 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	5	50 %	4	50 %
Terrains destinés à l'aménagement	2	50 % - 85 %	1	85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18		18	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		890 684 \$		884 431 \$

Au quatrième trimestre de 2024, la Fiducie a cédé sa participation dans un immeuble de commerce de détail situé à Fort McMurray, en Alberta, qui était détenu par l'intermédiaire d'une coentreprise. Au premier trimestre de 2025, le produit de la vente, déduction faite des remboursements effectués pour lever l'hypothèque garantie par le bien, soit 2 382 \$, a été distribué à la Fiducie.

Le 31 janvier 2025, la Fiducie a cédé sa participation dans une coentreprise du secteur des immeubles de commerce de détail. Le produit de la vente, soit 17 565 \$, a été distribué à la Fiducie.

Le 28 février 2025, la Fiducie a cédé sa participation dans une parcelle de terrain détenue par une coentreprise du secteur des immeubles de commerce de détail. Le produit de la vente, soit 7 956 \$, a été distribué à la Fiducie.

Le 10 juin 2025, la Fiducie a versé un apport de 6 008 \$ à une nouvelle coentreprise. Les fonds ont servi à l'acquisition d'une parcelle à usage mixte à Toronto, en Ontario.

Le 5 septembre 2025, la Fiducie a versé un apport de 8 666 \$ à une nouvelle coentreprise. Les fonds ont servi à l'acquisition d'une parcelle de terrain pour un projet d'aménagement destiné au commerce de détail à Nepean, en Ontario.

Après la clôture du trimestre, la Fiducie a cédé sa participation dans un immeuble de commerce de détail situé à Edmonton, en Alberta, qui était détenu par l'intermédiaire d'une coentreprise. Le produit de la vente, soit 23 400 \$, a été distribué à la Fiducie.

Note 6. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025	Exercice clos le 31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période	199 374 \$	195 457 \$
Entrées	78	711
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	2 472	3 206
Solde à la clôture de la période	201 924 \$	199 374 \$

Au 30 septembre 2025, 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 6,22 % (respectivement 6,82 % et 6,22 % au 31 décembre 2024).

Note 7. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		240 967 \$	236 710 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	16	45 900	162 945
Prêts classés au coût amorti ⁱ⁾		—	20 743
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	20	227 577	299 807
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		514 444 \$	720 205 \$
Classés comme :			
Devant être recouvrés dans plus de douze mois		59 499 \$	81 590 \$
Devant être recouvrés dans moins de douze mois		454 945	638 615
		514 444 \$	720 205 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 467 600 \$ (560 200 \$ au 31 décembre 2024) (note 16).

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 septembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	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	0,6	7,84 %	0,9	7,90 %
Prêts	—	— %	0,1	7,00 %
Prêts hypothécaires et prêts	0,6	7,84 %	0,9	7,86 %

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 227 577 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait émis au cours de l'exercice 2024 ont été réglés au titre des distributions à verser à GWL par la Fiducie en janvier 2025 (note 20).

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 2025	2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital					
Prêts hypothécaires	151 013 \$	85 083 \$	25 575 \$	24 164 \$	285 835 \$
Billets à recevoir de GWL	—	227 577	—	—	227 577
Total des remboursements de capital	151 013	312 660	25 575	24 164	513 412
Intérêts courus	1 032	—	—	—	1 032
Total des remboursements	152 045 \$	312 660 \$	25 575 \$	24 164 \$	514 444 \$

Le 31 janvier 2025, la Fiducie a consenti un prêt hypothécaire de 5 918 \$ à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt au taux de 5,00 % et est garanti par la quote-part du partenaire d'un immeuble de commerce de détail productif de revenus situé à Richmond Hill, en Ontario.

Le 31 janvier 2025, le prêt à recevoir d'un partenaire d'aménagement et les intérêts courus totalisant 20 868 \$ ont été réglés au titre du paiement de la contrepartie conditionnelle dû au partenaire d'aménagement (note 12).

Le 31 janvier 2025, un prêt hypothécaire consenti à une entité dans laquelle la Fiducie détient une participation et des intérêts courus y afférents totalisant 114 217 \$ ont été remboursés.

Le 5 mars 2025, la Fiducie a consenti une avance de 15 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,55 %, avec un taux plancher de 10,00 %, et est garanti par la quote-part du coentrepreneur d'un immeuble résidentiel productif de revenus situé à Ottawa, en Ontario.

Le 10 juin 2025, la Fiducie a consenti une avance de 4 954 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un coentrepreneur. Le prêt porte intérêt à un taux de 6,00 % et est garanti par la quote-part du coentrepreneur d'un immeuble résidentiel et à usage mixte productif de revenus situé à Toronto, en Ontario.

Le 31 juillet 2025, la Fiducie a consenti une avance de 8 210 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant et en a prolongé l'échéance de deux ans. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 2,00 %, avec un taux plancher de 7,00 %. Il est garanti par trois immeubles situés à Toronto, en Ontario.

Le 4 septembre 2025, un prêt hypothécaire financé par le vendeur et garanti par un immeuble de commerce de détail situé à Québec, au Québec, totalisant 9 555 \$, y compris les intérêts courus, a été remboursé en totalité.

Le 10 septembre 2025, la Fiducie a consenti une avance de 9 367 \$ aux termes d'un prêt mezzanine existant à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt à un taux de 8,00 % et est garanti par un terrain destiné à un projet d'aménagement industriel situé à East Gwillimbury, en Ontario.

Note 8. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 8 338 \$ (8 663 \$ en 2024)		4 646 \$	8 139 \$
Produit des recouvrements à recevoir		12 918	19 944
Autres débiteurs		16 524	17 245
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	20	1 980	1 980
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	20	24 355	14 601
Trésorerie soumise à des restrictions		213	211
Impôts fonciers payés d'avance		46 573	7 359
Frais d'assurance payés d'avance		2 804	641
Autres actifs		19 776	21 200
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 3 389 \$ (2 876 \$ en 2024)		335	797
Actif d'impôt différé		3 861	3 861
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		10 155	3 997
Dérivés désignés à des fins de couverture	16	4 343	5 619
Créances et autres actifs		148 483 \$	105 594 \$
Classés comme :			
Devant être recouvrés dans plus de douze mois		19 646 \$	20 709 \$
Devant être recouvrés dans moins de douze mois		128 837	84 885
		148 483 \$	105 594 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 175 \$ de la part de Loblaw et de néant de la part de Wittington (respectivement 31 \$ et 132 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 23 616 \$ à recevoir de Loblaw, un montant de 725 \$ à recevoir de Wittington et un montant de 14 \$ à recevoir de GWL (respectivement 14 517 \$, néant et 84 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

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 de la part des 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.

Note 9. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Débetures non garanties de premier rang	5 631 934 \$	5 382 954 \$
Emprunts hypothécaires	1 173 458	1 296 756
Emprunts à la construction	5 306	5 230
Dette à long terme	6 810 698 \$	6 684 940 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	6 714 910 \$	6 002 031 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	95 788	682 909
	6 810 698 \$	6 684 940 \$

Débetures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Série	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
F	24 novembre 2015	24 novembre 2025	4,06 %	— \$	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
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	500 000
V	16 janvier 2025	16 janvier 2030	4,29 %	300 000	—
W	8 août 2025	8 août 2035	4,63 %	350 000	—
X	8 août 2025	8 août 2055	5,37 %	150 000	—
Total du solde de capital				5 650 000	5 400 000
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 28 031 \$ (25 433 \$ en 2024)				(18 066)	(17 046)
Débetures non garanties de premier rang				5 631 934 \$	5 382 954 \$

Au 30 septembre 2025, les débetures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,31 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,1 ans (respectivement 4,20 % et 5,4 ans au 31 décembre 2024).

Le 10 janvier 2025, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débetures non garanties de premier rang de série J en circulation portant intérêt à un taux de 3,55 % d'un montant en capital total de 350 millions de dollars.

Le 16 janvier 2025, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série V portant intérêt à 4,29 % par année et venant à échéance le 16 janvier 2030 d'un montant en capital total de 300 millions de dollars.

Le 8 août 2025, la Fiducie a émis, par voie de placement privé, des débetures non garanties de premier rang de série W portant intérêt à 4,63 % par année et venant à échéance le 8 août 2035 d'un montant en capital total de 350 millions de dollars et des débetures non garanties de premier rang de série X portant intérêt à 5,37 % par année et venant à échéance le 8 août 2055 d'un montant en capital total de 150 millions de dollars.

Le 5 septembre 2025, la Fiducie a remboursé en totalité, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débetures non garanties de premier rang de série F portant intérêt à un taux de 4,06 % d'un montant en capital total de 200 millions de dollars, dont l'échéance initiale était le 24 novembre 2025.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 176 269 \$	1 300 158 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 7 143 \$ (6 773 \$ en 2024)	(135)	(505)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 246 \$ (1 025 \$ en 2024)	(2 676)	(2 897)
Emprunts hypothécaires	1 173 458 \$	1 296 756 \$

Au 30 septembre 2025, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,12 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,8 ans (respectivement 4,11 % et 6,9 ans au 31 décembre 2024).

Emprunts à la construction

Au 30 septembre 2025, un montant de 5 306 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (5 230 \$ au 31 décembre 2024). Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 4,69 % et à 0,4 an (respectivement 5,78 % et 0,7 an au 31 décembre 2024). Le solde à payer sur les emprunts à la construction était financé à des taux variables.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et immeubles 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, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 30 septembre 2025, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 253 881 \$, dont une tranche de 248 356 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (respectivement 276 225 \$ et 270 700 \$ au 31 décembre 2024). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2025 et en 2026.

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 2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Déventures non garanties de premier rang	— \$	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	750 000 \$	3 300 000 \$	5 650 000 \$
Emprunts hypothécaires	6 963	154 640	95 109	49 819	40 205	829 533	1 176 269
Emprunts à la construction	—	5 306	—	—	—	—	5 306
Total	6 963 \$	509 946 \$	595 109 \$	799 819 \$	790 205 \$	4 129 533 \$	6 831 575 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

				Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
(en milliers de dollars)	Débtures 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	5 382 954 \$	1 296 756 \$	5 230 \$	6 684 940 \$	6 695 923 \$
Émissions et avances	800 000	—	76	800 076	805 628
Remboursements	(550 000)	(123 889)	—	(673 889)	(878 741)
Frais de placement de titres d'emprunt	(3 618)	—	—	(3 618)	(4 171)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	246 382	(123 889)	76	122 569	(77 284)
Repris par l'acquéreur	—	—	—	—	(7 586)
Repris auprès du vendeur	—	—	—	—	31 127
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	—	—	—	38 240
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	—	370	—	370	665
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	2 598	221	—	2 819	3 855
Total des activités sans effet sur la trésorerie	2 598	591	—	3 189	66 301
Solde à la clôture de la période	5 631 934 \$	1 173 458 \$	5 306 \$	6 810 698 \$	6 684 940 \$

Note 10. Facilité de crédit

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Facilité de crédit		
Facilité consortiale de 1 500 000 \$	55 000 \$	— \$
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 12 788 \$ (12 157 \$ en 2024) ⁱ⁾	(2 144)	—
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	260	—
Facilité de crédit	53 116 \$	— \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	53 116 \$	— \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	—	—
	53 116 \$	— \$

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 213 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2024.

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 deuxième trimestre de 2025, la Fiducie a reporté la date d'échéance de la facilité de crédit du 13 juin 2029 au 21 mai 2030.

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 à tout prélèvement libellé 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 septembre 2025, la Fiducie avait des emprunts libellés en dollars américains totalisant 39 746 \$, un montant équivalent à 55 000 \$ CA (néant au 31 décembre 2024) et aucun emprunt libellé en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2024). Parallèlement aux prélèvements, le montant total des emprunts libellés en dollars américains a été converti en dollars canadiens. Au 30 septembre 2025, le solde de la facilité de crédit a été réévalué à 55 260 \$ CA.

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 30 septembre 2025, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit. La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	30 septembre 2025	31 décembre 2024
Solde à l'ouverture de la période	— \$	— \$
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	55 000	—
Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	(562)	(703)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	54 438	(703)
Conversion des emprunts libellés en dollars américains	260	—
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	631	722
Reclassement depuis les autres actifs	(2 213)	(19)
Total des activités sans effet sur la trésorerie	(1 322)	703
Solde à la clôture de la période	53 116 \$	— \$

Note 11. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts*Parts de fiducie (nombre autorisé – illimité)*

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

Parts échangeables (nombre autorisé – illimité)

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

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

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

Parts en circulation

Note	Au 30 septembre 2025		Au 31 décembre 2024	
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Parts	Montant	Parts	Montant
Parts à l'ouverture de la période	327 923 972	3 659 456 \$	327 859 972	3 660 985 \$
Parts émises et attribuées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	373 556	1 320	368 610	951
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	—	1 783	—	1 534
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(273 256)	(3 731)	(304 610)	(4 014)
Parts à la clôture de la période	328 024 272	3 658 828 \$	327 923 972	3 659 456 \$
Parts échangeables à l'ouverture de la période	395 786 525	5 283 750 \$	395 786 525	5 521 222 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	—	534 312	—	(237 472)
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	5 818 062 \$	395 786 525	5 283 750 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 810 797		723 710 497	

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 19 novembre 2024, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 130 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2024 au 20 novembre 2025 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 et attribuées 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 attribuées aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

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

La Fiducie a acquis des parts aux termes de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 et de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces parts, qui sont assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession, ont ensuite été attribuées à certains membres du personnel aux termes du régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu, 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, minimes.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,577 \$ par part, soit un montant total de 416 789 \$ (0,568 \$ par part, soit 411 278 \$ au 30 septembre 2024), 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 12 février 2025, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,77 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,76 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse a pris effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2025.

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.

Prospectus préalable de base

Le 20 juin 2025, Propriétés de Choix a renouvelé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

- 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).

Note 12. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Dettes fournisseurs		12 147 \$	18 110 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		99 819	90 899
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		190	122
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		82 165	77 313
Charges d'intérêts à payer		49 621	61 536
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	20	256 353	326 501
Contrepartie éventuelle		—	20 623
Rémunération fondée sur des parts		18 676	16 346
Distributions à payer ^{iv)}		21 502	20 942
Obligations locatives		1 031	1 149
Dépôts de locataires		20 212	19 629
Produits différés		17 275	33 824
Dérivés désignés à des fins de couverture	16	2 567	2 048
Fournisseurs et autres passifs		581 558 \$	689 042 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		6 396 \$	26 605 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		575 162	662 437
		581 558 \$	689 042 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 20 318 \$ (8 304 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 39 275 \$ (27 927 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 252 973 \$ à payer à GWL (324 873 \$ au 31 décembre 2024), un montant de 2 527 \$ 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 (1 030 \$ au 31 décembre 2024) et un montant de 853 \$ à payer à Loblaw relativement à un remboursement de produits tirés de contrats et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (598 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

iv) Comprend des distributions d'un montant de 3 251 \$ à payer à GWL (3 209 \$ au 31 décembre 2024) (note 20).

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 au deuxième trimestre de 2022. Le 31 janvier 2025, le montant restant a été réglé au titre d'un prêt à recevoir du partenaire d'aménagement (note 7).

Note 13. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2025	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2025
Loyers de base	139 913 \$	100 212 \$	240 125 \$	413 584 \$	296 380 \$	709 964 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	42 241	28 682	70 923	123 013	83 577	206 590
Recouvrement de charges d'exploitation	22 190	18 133	40 323	70 750	59 333	130 083
Paielements pour cession de bail et autres produits	9 629	1 486	11 115	9 629	3 911	13 540
Produits locatifs	213 973 \$	148 513 \$	362 486 \$	616 976 \$	443 201 \$	1 060 177 \$

i) Se reporter à la note 20, « Transactions avec des parties liées ».

(en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2024	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2024
Loyers de base	133 117 \$	95 641 \$	228 758 \$	397 906 \$	279 933 \$	677 839 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	38 021	27 866	65 887	114 804	80 694	195 498
Recouvrement de charges d'exploitation	21 168	17 798	38 966	69 234	57 433	126 667
Paielements pour cession de bail et autres produits	4 451	1 836	6 287	7 363	5 877	13 240
Produits locatifs	196 757 \$	143 141 \$	339 898 \$	589 307 \$	423 937 \$	1 013 244 \$

i) Se reporter à la note 20, « 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 sur ces sites.

Note 14. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Impôts fonciers et frais d'assurance	73 554 \$	68 479 \$	213 692 \$	204 797 \$
Charges d'exploitation recouvrables	23 845	22 954	81 180	77 783
Charges d'exploitation non recouvrables	955	1 460	3 768	1 613
Charges d'exploitation liées aux immeubles	98 354 \$	92 893 \$	298 640 \$	284 193 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises de pertes de crédit attendues nettes de 76 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (reprises de pertes de crédit attendues nettes de 1 513 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2024). Il y a lieu de se reporter à la note 8 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 15. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Intérêts sur les débiteures non garanties de premier rang		60 259 \$	60 857 \$	172 875 \$	174 557 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		12 191	12 864	38 879	34 352
Intérêts sur la facilité de crédit		2 664	938	6 487	3 147
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		9	11	29	35
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	9	107	142	370	530
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	9, 10	1 277	1 180	3 450	3 437
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	20	76 189	75 199	227 907	224 938
		152 696	151 191	449 997	440 996
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	4	(980)	(781)	(3 135)	(2 098)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		151 716 \$	150 410 \$	446 862 \$	438 898 \$

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 4,26 % et de 4,24 %, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 (4,19 % et 4,14 %, respectivement, pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2024).

Note 16. Instruments financiers

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

Au 30 septembre 2025						Au 31 décembre 2024			
(en milliers de dollars)	Note	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	7	— \$	— \$	45 900 \$	45 900 \$	— \$	— \$	162 945 \$	162 945 \$
Actifs immobiliers financiers		—	—	201 924	201 924	—	—	199 374	199 374
Placement dans des titres immobiliers		—	244 922	—	244 922	—	202 526	—	202 526
Dérivés désignés à des fins de couverture	8	—	4 343	—	4 343	—	5 619	—	5 619
Coût amorti :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	7	—	—	467 600	467 600	—	—	560 200	560 200
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 c)	—	35 012	—	35 012	—	63 388	—	63 388
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Parts échangeables	11	—	5 818 062	—	5 818 062	—	5 283 750	—	5 283 750
Rémunération fondée sur des parts	12	—	18 676	—	18 676	—	16 346	—	16 346
Dérivés désignés à des fins de couverture	12	—	2 567	—	2 567	—	2 048	—	2 048
Coût amorti :									
Dette à long terme	9	—	—	7 049 303	7 049 303	—	—	6 811 253	6 811 253
Facilité de crédit	10	—	53 116	—	53 116	—	—	—	—

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

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie (note 10). Au 30 septembre 2025, 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 2024).

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

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Actifs dérivés					
Entre novembre 2025 et juin 2030					
Swaps de taux d'intérêt	8		74 645 \$	4 083 \$	5 619 \$
Swaps de devises	12	1 ^{er} octobre 2025	55 000	260	—
Total des actifs dérivés			129 645 \$	4 343 \$	5 619 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	12	1 ^{er} mars 2030	74 071 \$	2 567 \$	2 048 \$
Total des passifs dérivés			74 071 \$	2 567 \$	2 048 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 2 055 \$ (une perte latente liée à la juste valeur de 3 288 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2024).

Note 17. 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		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	4	411 \$	346 \$	1 348 \$	1 519 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives		1 551	1 684	4 973	4 861
Amortissement des immobilisations incorporelles		250	250	750	750
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts		438	3 339	1 331	1 270
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	11	(67 284)	906 351	534 312	467 028
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(18 676)	(82 173)	(142 120)	(108 843)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		(42 277)	(57 983)	(42 396)	(472)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(125 587) \$	771 814 \$	358 198 \$	366 113 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Variation nette des créances et autres actifs	8	(4 640) \$	33 021 \$	(46 378) \$	(48 764) \$
Coûts des ventes comptabilisés – Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		—	—	—	9 234
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	12	1 473	1 480	(32 980)	(40 176)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(3 167) \$	34 501 \$	(79 358) \$	(79 706) \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Trésorerie	35 012 \$	47 286 \$
Placements à court terme	—	16 102
Trésorerie et équivalents de trésorerie	35 012 \$	63 388 \$

Note 18. 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 des finances 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 périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2025 et 2024 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 à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Période de neuf mois close le 30 septembre 2025
Loyers de base	560 668 \$	168 374 \$	38 976 \$	(58 054) \$	709 964 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	166 072	45 224	6 795	(11 501)	206 590
Recouvrement de charges d'exploitation	104 311	20 611	9 940	(4 779)	130 083
Paielements pour cession de bail et autres produits	12 659	459	2 038	(1 616)	13 540
Produits locatifs	843 710	234 668	57 749	(75 950)	1 060 177
Impôts fonciers et frais d'assurance	(173 631)	(45 906)	(7 942)	13 787	(213 692)
Charges d'exploitation recouvrables	(67 973)	(9 265)	(11 813)	7 871	(81 180)
Charges d'exploitation non recouvrables	(2 172)	(1 358)	(1 918)	1 680	(3 768)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(243 776)	(56 529)	(21 673)	23 338	(298 640)
Produits locatifs nets	599 934 \$	178 139 \$	36 076 \$	(52 612) \$	761 537 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024
Loyers de base	550 534 \$	139 175 \$	37 735 \$	(49 605) \$	677 839 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	158 900	41 554	6 491	(11 447)	195 498
Recouvrement de charges d'exploitation	102 916	20 290	8 524	(5 063)	126 667
Paielements pour cession de bail et autres produits	12 769	495	1 885	(1 909)	13 240
Produits locatifs	825 119	201 514	54 635	(68 024)	1 013 244
Impôts fonciers et frais d'assurance	(167 639)	(41 762)	(8 937)	13 541	(204 797)
Charges d'exploitation recouvrables	(66 372)	(9 225)	(10 530)	8 344	(77 783)
Charges d'exploitation non recouvrables	(2 683)	727	(1 675)	2 018	(1 613)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(236 694)	(50 260)	(21 142)	23 903	(284 193)
Produits locatifs nets	588 425 \$	151 254 \$	33 493 \$	(44 121) \$	729 051 \$

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

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement au 30 septembre 2025 et au 31 décembre 2024 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 revenu 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 ⁱ⁾	Au 30 septembre 2025
Immeubles à revenu	11 458 000 \$	4 444 000 \$	940 000 \$	(1 257 000) \$	15 585 000 \$
Biens en voie d'aménagement	209 000	622 000	65 000	(644 000)	252 000
Immeubles de placement	11 667 000 \$	5 066 000 \$	1 005 000 \$	(1 901 000) \$	15 837 000 \$

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 ⁱ⁾	Au 31 décembre 2024
Immeubles à revenu	11 272 834 \$	4 148 360 \$	929 806 \$	(1 265 000) \$	15 086 000 \$
Biens en voie d'aménagement	201 958	506 500	61 542	(525 000)	245 000
Immeubles de placement	11 474 792 \$	4 654 860 \$	991 348 \$	(1 790 000) \$	15 331 000 \$

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 19. 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. La Fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 82 096 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2025, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 35 618 \$ (37 479 \$ au 31 décembre 2024).

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 364 000 \$, dont une tranche de 249 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 septembre 2025 (respectivement 525 000 \$ et 366 000 \$ au 31 décembre 2024).

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 428 921 \$ au 30 septembre 2025 (422 876 \$ au 31 décembre 2024). 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 20. Transactions avec des parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 septembre 2025, 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. Galen G. Weston est le propriétaire d'environ 59,0 % des actions ordinaires en circulation de GWL ou en détient le contrôle, directement ou indirectement, y compris par l'intermédiaire de Wittington. Galen G. Weston est également le propriétaire de 1 569 007 parts de la Fiducie.

GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 30 septembre 2025, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation (52,6 % au 31 décembre 2024). Par conséquent, Propriétés de Choix est une partie liée de Loblaw en raison du contrôle commun.

Transactions et ententes avec GWL**Convention de services**

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 988 \$ (4 988 \$ au 31 décembre 2024).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 76 189 \$ et 227 907 \$, respectivement (75 199 \$ et 224 938 \$, respectivement, au 30 septembre 2024).

Au 30 septembre 2025, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 252 973 \$ (324 873 \$ au 31 décembre 2024). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 227 577 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2026 (299 807 \$ au 31 décembre 2024).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, 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 227 577 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2024 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2025.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 9 752 \$ et de 29 172 \$, respectivement, sur les parts détenues par GWL (9 626 \$ et 28 793 \$, respectivement, au 30 septembre 2024). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 251 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2025 (3 209 \$ au 31 décembre 2024).

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		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits locatifs	13	768 \$	505 \$	2 369 \$	2 107 \$
Charges liées à la convention de services		(1 247)	(1 247)	(3 741)	(3 741)
Distributions sur les parts échangeables	15	(76 189)	(75 199)	(227 907)	(224 938)

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Billets à recevoir	7	227 577 \$	299 807 \$
Autres débiteurs	8	14	84
Parts échangeables	11	(5 818 062)	(5 283 750)
Charges à payer	12	(2 527)	(1 030)
Distributions à payer sur les parts échangeables	12	(252 973)	(324 873)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	12	(3 251)	(3 209)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(5 849 222) \$	(5 312 971) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw un immeuble de commerce de détail à Brampton, en Ontario, pour un prix d'achat de 33 200 \$ et un centre de distribution industriel à Ajax, en Ontario, pour un prix d'achat de 182 290 \$.

Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne rend pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à ces transactions, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Accord d'alliance stratégique

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

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

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

Contrats de location

Au cours du trimestre, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé 39 des 41 baux venant à échéance en 2026.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025, Propriétés de Choix a comptabilisé un paiement de 9 629 \$ pour cession de bail reçu de Loblaw (7 363 \$ pour la période close le 30 septembre 2024).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 4 460 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (2 311 \$ au 30 septembre 2024).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,8 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2025 (57,8 % au 30 septembre 2024). 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		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits locatifs	13	212 765 \$	195 853 \$	613 252 \$	586 005 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Montant à recevoir au titre des loyers	8	175 \$	31 \$
Autres débiteurs	8	23 616	14 517
Charges à payer	12	(20 318)	(8 304)
Allocations de construction à payer	12	(39 275)	(27 927)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	12	(853)	(598)
Montant à payer à Loblaw		(36 655) \$	(22 281) \$

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.

Autres transactions

La contrepartie en trésorerie pour la cession d'un immeuble de commerce de détail (note 3), ainsi que la cession d'un immeuble de commerce de détail détenu au sein d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 5), tous deux situés à Aurora, en Ontario, comprenait des frais payés par Wittington de 1 370 \$ et de 1 315 \$, respectivement.

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		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2025	30 septembre 2024	30 septembre 2025	30 septembre 2024
Produits locatifs	13	440 \$	399 \$	1 355 \$	1 195 \$
Produits de commissions		135	63	380	258

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2025	Au 31 décembre 2024
Montant à recevoir au titre des loyers	8	— \$	132 \$
Autres débiteurs	8	725	—
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	8	1 980	1 980
Montant à recevoir de Wittington et de ses filiales		2 705 \$	2 112 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées**Prêts hypothécaires**

Le 31 janvier 2025, un prêt hypothécaire consenti à une entité dans laquelle la Fiducie détient une participation et des intérêts courus y afférents totalisant 114 217 \$ ont été remboursés.

Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

Propriétés de Choix est une fiducie de placement immobilier de premier plan qui crée une valeur durable grâce à des espaces où prospérer et s'épanouir.

Notre rôle ne se limite pas à la détention, à l'exploitation et à l'aménagement de biens immobiliers commerciaux et résidentiels de grande qualité à l'échelle nationale. Nous croyons en la création d'espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et nos communautés vivent, travaillent et créent des liens. À titre de plus grande fiducie de placement immobilier au Canada, nous avons la responsabilité de bien comprendre les besoins de nos parties prenantes et de gérer nos immeubles pour être les meilleurs dans notre secteur. Nous sommes ainsi un chef de file de notre secteur sur le plan de l'intégration de pratiques de durabilité environnementale, sociale et économique dans tous les aspects de nos activités. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par nos valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 6 novembre 2025 à 9 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. L'enregistrement de la webémission pourra être écouté à l'adresse www.choicereit.ca/fr/events-webcasts-fr.

Siège social

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
The Weston Centre, 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/fr

Relations avec les investisseurs

Téléphone : 416-628-7771 • Sans frais : 1-855-322-2122
Courriel : investor@choicereit.ca
Site Web : www.choicereit.ca/fr
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/fr. Propriétés de Choix tient une conférence téléphonique peu de temps après la publication de ses rapports trimestriels. Ces appels sont archivés à l'onglet Investisseurs du site Web de la Fiducie, à l'adresse www.choicereit.ca/fr.

Fiduciaires non membres de la direction

Gordon A. M. Currie – Président
Administrateur de sociétés

L. Jay Cross
Administrateur de sociétés

Diane A. Kazarianⁱ
Administratrice de sociétés

Karen A. Kinsley^{ii,iii}
Administratrice de sociétés

R. Michael Latimerⁱⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhartⁱⁱⁱ
Administratrice de sociétés

Dale R. Ponderⁱ
Administratrice de sociétés

Jan Suchardaⁱ
Associé directeur, Immobilier, Brookfield Asset Management

Qi Tangⁱ
Cheffe de la direction financière, Recipe Unlimited Corporation


Cornell Wright
Président, Wittington Investments, Limited

ⁱ Comité d'audit

ⁱⁱ Administratrice principale indépendante

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

This report is available in English.



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

Notre plus récente présentation pour les investisseurs
choicereit.ca/fr/presentations

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

301 Moore Avenue, Toronto (Ontario)