

Toronto (Ontario), le 29 avril 2026 (BUSINESS WIRE) – Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix » ou la « Fiducie ») (TSX : CHP.UN) a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers consolidés pour le trimestre clos le 31 mars 2026. Le rapport du premier trimestre aux porteurs de parts peut être consulté sous l’onglet « Investisseurs » du site Web de la Fiducie, à l’adresse www.choicereit.ca/fr, ainsi que sur SEDAR+, à l’adresse www.sedarplus.ca.

« Propriétés de Choix a entamé l’exercice sur une note très positive, affichant un taux d’occupation stable et des écarts de loyer solides. La croissance du REN des actifs comparables et des FPAE par part reflète à la fois la qualité de nos activités et l’élan positif observé dans l’ensemble de notre portefeuille, a déclaré Rael Diamond, président et chef de la direction de la Fiducie. Grâce à la solidité de nos activités et à notre bilan parmi les meilleurs du secteur, nous avons annoncé, après la clôture du trimestre, une acquisition transformationnelle. L’ajout potentiel d’actifs commerciaux urbains de grande qualité viendrait renforcer significativement notre plateforme nationale et accroître la valeur à long terme pour les porteurs de parts. »

Faits saillants du premier trimestre de 2026

- Perte nette de 87,2 millions de dollars, comparativement à une perte nette de 96,2 millions de dollars pour la période correspondante de l’exercice précédent.
- Fonds provenant des activités d’exploitation (« FPAE »)¹⁾ par part après dilution présentés de 0,271 \$, ce qui représente une hausse 2,7 % en glissement annuel.
- FPAE¹⁾ par part après dilution, compte non tenu des paiements pour cession de bail reçus et de la diminution de la distribution d’Allied Properties REIT (« Allied »), en hausse de 3,5 % par rapport à la période correspondante de l’exercice précédent.
- Croissance du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, de 3,0 % et croissance du REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, de 4,2 %.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme²⁾ de 21,8 %.
- Taux d’occupation global à la fin de la période resté stable à 98,1 %, soit 97,9 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 93,8 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixte.
- Conclusion de transactions immobilières de 28,5 millions de dollars selon une base proportionnelle¹⁾.
- Réalisation de projets d’aménagement de 9,3 millions de dollars, ce qui a permis d’augmenter d’environ 21 900 pieds carrés la SLB utilisée à des fins commerciales selon une base proportionnelle¹⁾ par la voie d’une densification des immeubles de commerce de détail.

Événement postérieur à la date de clôture

Le 16 avril 2026, la Fiducie a annoncé qu’elle avait conclu une entente avec First Capital Real Estate Investment Trust (« FCR ») et KingSett Capital, agissant au nom de ses investisseurs (collectivement, « KingSett »), aux termes de laquelle KingSett et la Fiducie feront l’acquisition de FCR dans le cadre d’une transaction réglée en parts et en espèces, évaluée à environ 9,4 G\$, y compris la prise en charge de certaines dettes (la « transaction »).

À la clôture de la transaction, la Fiducie fera l’acquisition d’une tranche des actifs commerciaux de grande qualité de FCR d’une valeur d’environ 5,0 G\$, tandis que KingSett fera l’acquisition d’une tranche d’environ 4,4 G\$ des actifs de FCR ainsi que de la totalité des parts émises et en circulation de FCR.

1) Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

2) Les écarts de loyer pour les renouvellements à long terme correspondent à la différence entre le taux moyen du nouveau bail et celui de l’ancien bail.

Pour de plus amples renseignements concernant l'entente et la transaction, se reporter au communiqué de presse daté du 16 avril 2026 publié sur le site Web de la Fiducie à l'adresse suivante : <https://www.choicereit.ca/fr/investisseurs/>.

Faits saillants liés au rendement

À la date indiquée ou pour les périodes closes à cette date

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les			
	31 mars 2026	31 mars 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
FPAE ¹⁾	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$	2,7 %
FPAE par part après dilution ¹⁾	0,271	0,264	0,007	2,7 %
Perte nette	(87 194)	(96 233)	9 039	(9,4) %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ¹⁾	723 810 797	723 770 677	40 120	— %

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

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE¹⁾ ont augmenté de 5,1 millions de dollars, ou 2,7 % par part après dilution, pour le trimestre clos le 31 mars 2026. L'augmentation s'explique principalement par une hausse du bénéfice d'exploitation net et des paiements pour cession de bail, en partie contrebalancée par une augmentation des charges d'intérêts, le recul du revenu de placement du fait de la baisse de la distribution d'Allied, une hausse des charges générales et administratives, et une diminution des produits de commissions.

L'augmentation des FPAE¹⁾ par part après dilution reflète l'incidence des paiements pour cession de bail reçus plus élevés de 1,9 million de dollars comptabilisés pour l'exercice considéré ainsi qu'une diminution de la distribution d'Allied de 3,2 millions de dollars. 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.

Perte nette

Propriétés de Choix a comptabilisé une perte nette de 87,2 millions de dollars pour le trimestre clos le 31 mars 2026, comparativement à une perte nette de 96,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'écart de 9,0 millions de dollars est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie de la juste valeur, notamment :

- la variation favorable de 49,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement;
- la variation favorable de 19,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie³⁾, en raison de la fluctuation du prix des parts de la Fiducie; ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par
- la variation défavorable de 40,5 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;
- la diminution de 18,9 millions de dollars du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence découlant de la variation défavorable de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement connexes.

¹⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

²⁾ Les écarts de loyer pour les renouvellements à long terme correspondent à la différence entre le taux moyen du nouveau bail et celui de l'ancien bail.

³⁾ 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.

Faits saillants financiers et d'exploitation selon une base proportionnelle¹⁾

À la date indiquée ou pour la période close à cette date

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les			
	31 mars 2026	31 mars 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$	4,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	255 532 \$	247 986 \$	7 546 \$	3,0 %
Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme ²⁾	21,8 %	11,7 %	10,1 %	s. o.
Taux d'occupation (en % de la SBL)	98,1 %	97,7 %	0,4 %	s. o.
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,53 \$	14,17 \$	0,36 \$	2,5 %

- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, a augmenté de 3,0 % pour le trimestre clos le 31 mars 2026, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
 - Le REN des immeubles de commerce de détail a augmenté de 3,2 %.
 - Le REN des immeubles industriels a augmenté de 6,2 %.
 - Le REN des immeubles à usage mixte et résidentiels a diminué de 15,4 % en raison de l'incidence d'un incitatif lié à l'impôt foncier comptabilisé à la période correspondante de l'exercice précédent. Compte non tenu du portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾, a augmenté de 3,8 %.
- Diminution de 10 points de base du taux d'occupation à la clôture de la période depuis le 31 décembre 2025 à 98,1 % :
 - Immeubles de commerce de détail, 97,9 %, immeubles industriels, 98,6 % et immeubles à usage mixte et résidentiels, 93,8 %.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme²⁾ de 21,8 % : 17,2 % dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et 46,2 % dans le portefeuille d'immeubles industriels.

Perspectives

Nous portons nos efforts sur la préservation du capital, la production de flux de trésorerie stables et croissants et la croissance de la valeur liquidative. Notre portefeuille d'immeubles de grande qualité est principalement consacré à la location à des détaillants de biens de première nécessité et à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins vulnérables aux fluctuations de l'économie, ce qui confère une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Nous continuerons de progresser dans la réalisation de notre carnet de projets 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 notre bassin de locataires, notre solide bilan et notre approche disciplinée en matière de gestion financière continueront de nous être profitables. Nous ne pouvons prévoir le moment de la clôture de la transaction avec FCR et KingSett ni l'incidence de celle-ci sur nos résultats financiers. En 2026, exclusion faite de cette incidence, Propriétés de Choix s'est fixé les objectifs suivants :

- Un taux d'occupation stable sur 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 trésorerie¹⁾;
- Un montant annuel des FPAE par part après dilution¹⁾ dans une fourchette d'environ 1,08 \$ à 1,10 \$;
- D'excellents ratios de levier, notamment un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ inférieur à 7,5 fois.

¹⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

²⁾ Les écarts de loyer pour les renouvellements à long terme correspondent à la différence entre le taux moyen du nouveau bail et celui de l'ancien bail.

Publication d'un rapport sur la responsabilité ESG

Le 29 avril 2026, la Fiducie a publié son rapport sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance de 2025 qui peut être consulté sur son site Web, à l'adresse www.choicereit.ca/fr/durabilite/.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 30 avril 2026 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 composer le code d'accès 4788974. L'enregistrement de la webémission pourra être écouté à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs.

L'assemblée annuelle des porteurs de parts de Propriétés de Choix, qui prendra la forme d'une assemblée virtuelle diffusée en direct sur Internet, aura lieu le jeudi 30 avril 2026 à 11 h (heure de l'Est). Les porteurs de parts peuvent participer à la webémission en direct à l'adresse <https://meetings.lumiconnect.com/400-970-939-471>. Se reporter à la rubrique « Comment puis-je assister et participer à l'assemblée virtuelle? » de la circulaire de sollicitation de procurations par la direction, qui peut être consultée en ligne à l'adresse www.choicereit.ca/fr ou sous le profil de Propriétés de Choix sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca, pour des instructions détaillées sur la façon de voter et d'assister à l'assemblée. L'enregistrement de la webémission sera archivé sur notre site Web après l'assemblée. Veuillez consulter la page Événements, à l'adresse www.choicereit.ca/fr, pour obtenir de plus amples renseignements sur l'assemblée virtuelle.

À propos de la Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Propriétés de Choix, la plus importante fiducie de placement immobilier diversifiée au Canada, est guidée par un objectif clair : créer des endroits où prospérer et s'épanouir. Voilà comment nous créons une valeur durable. En tant que propriétaire, exploitant et promoteur de biens immobiliers commerciaux et résidentiels de grande qualité à l'échelle nationale, notre rôle ne se limite pas à la gestion d'actifs. Nous créons des espaces qui améliorent la façon dont nos locataires et nos communautés vivent, travaillent et créent des liens. Notre plateforme s'appuie sur le leadership dont nous faisons preuve en matière de durabilité, d'engagement communautaire et d'impact social, qui fait partie intégrante de notre façon d'exercer nos activités, de construire et de croître. En tant que gestionnaire avisé, nous sommes attachés à l'exécution rigoureuse, à la création de valeur à long terme et à la croissance responsable. Dans tout ce que nous faisons, nous sommes guidés par une série de valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez visiter le site Web de Propriétés de Choix, à l'adresse www.choicereit.ca/fr, et le profil d'émetteur de Propriétés de Choix sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires

Propriétés de Choix prépare et publie des états financiers consolidés intermédiaires non audités et des états financiers consolidés annuels audités conformément aux Normes internationales d'information financière (les International Financial Reporting Standards ou « IFRS » ou, encore, les « PCGR »), ainsi qu'un rapport de gestion connexe, lesquels devraient être lus en parallèle avec le présent communiqué de presse.

Outre les résultats présentés conformément aux IFRS, Propriétés de Choix utilise certaines mesures non conformes aux PCGR pour évaluer sa performance, lesquelles sont présentées dans le présent communiqué de presse afin que les investisseurs puissent en faire de même. Ces mesures non conformes aux PCGR comprennent les FPAE, le REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, la valeur liquidative, la base proportionnelle et le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV. Ces mesures ainsi que les montants par part connexes ne sont pas définis aux termes des IFRS et, par conséquent, ne devraient pas être considérés comme des mesures de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les IFRS. Par ailleurs, les mesures supplémentaires utilisées par la direction pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Les mesures non conformes aux PCGR dont il est question dans le présent communiqué de presse sont définies et rapprochées avec les mesures conformes aux PCGR les plus comparables ci-après. Propriétés de Choix estime que ces mesures financières non conformes aux PCGR fournissent de l'information utile à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance financière et la situation financière de la Fiducie, pour les raisons indiquées ci-après.

La **base proportionnelle** 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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR à la perte nette présentée selon une base proportionnelle pour le trimestre clos le 31 mars 2026 :

(en milliers de dollars)	Trimestre		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle
Résultat d'exploitation net			
Produits locatifs	361 192 \$	31 298	392 490 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(105 095)	(9 614)	(114 709)
	256 097	21 684	277 781
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	11 009	(4 484)	6 525
Revenu de placement	2 126	—	2 126
Produits de commissions	1 167	—	1 167
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(150 063)	(7 390)	(157 453)
Charges générales et administratives	(16 058)	—	(16 058)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 765)	2 765	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(296)	—	(296)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(217 683)	—	(217 683)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	79 003	(12 575)	66 428
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(49 480)	—	(49 480)
Perte avant impôt sur le résultat	(87 193)	—	(87 193)
Charge d'impôt sur le résultat	(1)	—	(1)
Perte nette	(87 194) \$	—	(87 194) \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR à la perte nette présentée selon une base proportionnelle pour le trimestre clos le 31 mars 2025 :

(en milliers de dollars)	Trimestre		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle
Résultat d'exploitation net			
Produits locatifs	346 912 \$	25 134 \$	372 046 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(101 063)	(7 830)	(108 893)
	245 849	17 304	263 153
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	11 661	(4 310)	7 351
Revenu de placement	5 315	—	5 315
Produits de commissions	2 470	—	2 470
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(146 189)	(6 859)	(153 048)
Charges générales et administratives	(14 737)	—	(14 737)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	16 155	(16 155)	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(18)	—	(18)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(237 472)	—	(237 472)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	29 958	10 020	39 978
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(8 974)	—	(8 974)
Perte avant impôt sur le résultat	(96 232)	—	(96 232)
Charge d'impôt sur le résultat	(1)	—	(1)
Perte nette	(96 233) \$	— \$	(96 233) \$

Le **résultat d'exploitation net (« REN »)**, selon le référentiel comptable, s'entend des produits locatifs, compte tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, du remboursement de produits tirés de contrats de location et des paiements pour 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.

Le **REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie**, s'entend des produits locatifs et du remboursement de produits tirés de contrats de location, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus, diminués des charges d'exploitation liées aux immeubles directes et des impôts fonciers. La direction estime 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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR au résultat d'exploitation net présenté selon la méthode de la comptabilité de trésorerie pour les périodes closes aux dates indiquées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—
Produits d'intérêts	(11 009)	(11 661)	652
Revenu de placement	(2 126)	(5 315)	3 189
Produits de commissions	(1 167)	(2 470)	1 303
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 063	146 189	3 874
Charges générales et administratives	16 058	14 737	1 321
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 765	(16 155)	18 920
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Charge (produit) d'impôt sur le résultat	1	1	—
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	256 097	245 849	10 248
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 104	367	737
Paiements pour cession de bail reçus	(1 926)	(84)	(1 842)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	255 275	246 132	9 143
Ajustements pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	17 810	15 938	1 872
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$

Le **REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie**, correspond seulement au REN des actifs détenus et exploités par la Fiducie depuis le 1^{er} janvier 2025, inclusivement.

Le tableau qui suit présente un rapprochement du REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, au REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, pour les périodes closes aux dates indiquées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	273 085 \$	262 070 \$	11 015 \$
Moins :			
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	(17 553)	(14 084)	(3 469)
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	255 532 \$	247 986 \$	7 546 \$

Les **fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)** sont calculés conformément au document de l'Association des biens immobiliers du Canada 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 significative; 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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR aux fonds provenant des activités d'exploitation pour les périodes closes aux dates indiquées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars, à moins d'indication contraire)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle	12 575	(10 020)	22 595
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 594	2 496	98
Distributions sur les parts échangeables	76 519	75 529	990
Frais de location internes	2 819	2 410	409
Charge d'impôt sur le résultat	1	1	—
Fonds provenant des activités d'exploitation	196 020 \$	190 939 \$	5 081 \$
FPAE par part après dilution	0,271 \$	0,264 \$	0,007 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱ⁾	723 810 797	723 770 677	40 120

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

Le **bénéfice avant intérêts, impôt, amortissement et juste valeur (« BAIIAJV »)** 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 selon une base proportionnelle 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.

Le **total de la dette ajustée** 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, compte tenu de l'incidence des autres charges financières et des paiements visant le désendettement et autres remboursements anticipés de la dette. Il 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 tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette établie selon les PCGR au BAIIAJV pour les périodes closes aux dates indiquées :

Pour les périodes closes les 31 mars (en milliers de dollars)	Trimestres		Variation (en \$)
	2026	2025	
Perte nette	(87 194) \$	(96 233) \$	9 039 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :			
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	296	18	278
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	217 683	237 472	(19 789)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(79 003)	(29 958)	(49 045)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	12 575	(10 020)	22 595
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	49 480	8 974	40 506
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle	157 560	154 571	2 989
Amortissement d'autres actifs	293	316	(23)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—
Charge d'impôt sur le résultat	1	1	—
BAIIAJV – base proportionnelle	271 941 \$	265 391 \$	6 550 \$

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. Aux termes des IFRS, 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. 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.

Le tableau qui suit présente un rapprochement des valeurs liquidatives aux dates indiquées :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Au 31 mars 2026	Au 31 décembre 2025	Variation (en \$)
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 434 568 \$	4 584 809 \$	(150 241) \$
Parts échangeables	6 079 281	5 861 598	217 683
Valeur liquidative	10 513 849 \$	10 446 407 \$	67 442 \$
Valeur liquidative par part	14,53 \$	14,43 \$	0,10 \$
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de la période	723 810 797	723 810 797	—

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Le présent communiqué de presse renferme des énoncés prospectifs qui portent sur les activités de Propriétés de Choix et sur le contexte dans lequel la Fiducie évolue. Ils sont fondés sur les attentes, estimations, prévisions et projections de la direction et ne sont pas garants de la performance future de la Fiducie. Ils comportent de nombreux risques et incertitudes qui sont indépendants de sa volonté et difficilement prévisibles. Par conséquent, les résultats réels pourraient différer considérablement de ceux qu'expriment ces énoncés prospectifs. Les lecteurs ne devraient donc pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs. Qui plus est, un énoncé prospectif n'est valable qu'à la date à laquelle il est formulé. Sauf dans la mesure où la loi l'exige, la direction ne s'engage aucunement à publier une mise à jour de ces énoncés de manière à rendre compte de nouvelles informations, de l'occurrence de nouveaux événements ou d'un changement éventuel de circonstances.

Bon nombre de risques et incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux qui sont exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux qui sont prévus dans les énoncés prospectifs, notamment ceux qui sont décrits à la rubrique 11, « *Risques d'entreprise et gestion des risques* », du rapport de gestion de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que ceux présentés dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Personnes-ressources

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec investor@choicereit.ca.

Erin Johnston

Chef des finances

Courriel : Erin.Johnston@choicereit.ca