

Fiducie de placement immobilier Propriétés de choix présente ses résultats pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026

Toronto (Ontario), le 22 juillet 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 et le semestre clos le 30 juin 2026. Le rapport du deuxième 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.

« Nous sommes ravis des résultats du deuxième trimestre de Propriétés de Choix, marqués par de robustes écarts de loyer et la croissance du REN des actifs comparables, a déclaré Rael Diamond, président et chef de la direction de la Fiducie. Ces résultats témoignent de la solidité de notre portefeuille et de l'exécution rigoureuse de notre stratégie. Nous continuons de créer de la valeur grâce à des initiatives de location stratégiques au sein de notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessité, tout en tirant parti de la demande des locataires pour stimuler la croissance des taux de location dans notre portefeuille d'immeubles industriels. »

Faits saillants du deuxième trimestre de 2026

- Perte nette de 176,4 millions de dollars, comparativement à une perte nette de 154,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La perte enregistrée au cours des deux périodes est principalement attribuable à l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables¹⁾ de la Fiducie, découlant de la hausse du prix des parts de la Fiducie.
- Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)²⁾ par part après dilution présentés de 0,267 \$, ce qui représente une hausse de 0,8 % en glissement annuel.
- FPAE²⁾ 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 1,5 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- Croissance du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie²⁾, de 2,8 % et croissance du REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie²⁾, de 2,8 %.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme³⁾ de 19,0 %.
- Taux d'occupation global à la fin de la période se chiffrant à 97,7 %, soit 97,4 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 94,3 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixte.
- Conclusion de transactions immobilières de 14,6 millions de dollars selon une base proportionnelle²⁾.
- Réalisation de projets d'aménagement de 3,0 millions de dollars, au moyen d'une densification des immeubles de commerce de détail, ce qui a permis d'augmenter la SLB utilisée à des fins commerciales d'environ 66 000 pieds carrés se rapportant aux baux fonciers selon une base proportionnelle²⁾.
- Après la clôture du trimestre, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé la totalité des 50 baux venant à échéance en 2027, soit une superficie de 3,55 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,8 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans.

¹⁾ 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.

²⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

³⁾ 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.

Entente d'acquisition de certains actifs de Fonds de placement immobilier First Capital

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 »).

Le 23 juin 2026, la transaction a été approuvée par les porteurs de parts de First Capital. Le 25 juin 2026, la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) a rendu une ordonnance définitive approuvant l'entente relative à la transaction, conformément à la convention datée du 16 avril 2026. La transaction est assujettie aux autres approbations et conditions de clôture habituelles et sa clôture devrait avoir lieu au deuxième semestre de 2026.

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				Semestres clos les			
	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
FPAE ²⁾	192 904 \$	191 567 \$	1 337 \$	0,7 %	388 924 \$	382 506 \$	6 418 \$	1,7 %
FPAE par part après dilution ²⁾	0,267 \$	0,265 \$	0,002 \$	0,8 %	0,537 \$	0,528 \$	0,009 \$	1,7 %
Perte nette	(176 381) \$	(154 247) \$	(22 134) \$	(14,3) %	(263 575) \$	(250 480) \$	(13 095) \$	(5,2) %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ¹⁾	723 810 797	723 810 797	—	— %	723 810 797	723 790 848	19 949	— %

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

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE²⁾ ont augmenté de 1,3 million de dollars, ou 0,8 % par part après dilution, pour le trimestre clos le 30 juin 2026. L'augmentation s'explique principalement par la solide croissance du résultat d'exploitation net des actifs comparables, en partie contrebalancée par une augmentation des charges d'intérêts découlant surtout du fait que les nouvelles émissions de titres d'emprunt des 12 derniers mois sont assorties de taux d'intérêt plus élevés que ceux de la dette arrivant à échéance, et par l'accroissement du solde moyen de la dette. Le calendrier des paiements pour cession de bail reçus plus élevés et la baisse de la distribution d'Allied ont également freiné la croissance.

Outre les paiements pour cession de bail reçus et la baisse de la distribution d'Allied, les FPAE²⁾ par part après dilution ont augmenté de 1,5 % pour le trimestre.

¹⁾ 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.

²⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

³⁾ 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.

Perte nette

Propriétés de Choix a comptabilisé une perte nette de 176,4 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 juin 2026, comparativement à une perte nette de 154,2 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'écart de 22,1 millions de dollars est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie de la juste valeur, notamment :

- la variation défavorable de 23,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie¹⁾, en raison de la fluctuation du prix des parts de la Fiducie;
- la diminution de 14,3 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;
- un ajustement défavorable de 10,3 M\$ de la juste valeur d'un passif financier dérivé lié à la transaction, ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par
- la variation favorable de 30,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

¹⁾ 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.

²⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « *Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires* ».

³⁾ 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.

Faits saillants financiers et d'exploitation selon une base proportionnelle²⁾

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les				Semestres clos les			
	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (en \$)	Variation (en %)
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ²⁾	275 853 \$	268 399 \$	7 454 \$	2,8 %	548 938 \$	530 469 \$	18 469 \$	3,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ²⁾	255 403 \$	248 504 \$	6 899 \$	2,8 %	510 530 \$	496 115 \$	14 415 \$	2,9 %
Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme ³⁾	19,0 %	24,0 %	s. o.	s. o.	20,0 %	16,5 %	s. o.	s. o.
Taux d'occupation (en % de la SBL)					97,7 %	97,8 %	(0,1) %	s. o.
Valeur liquidative ²⁾ par part					14,73 \$	14,38 \$	0,35 \$	2,4 %

- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie²⁾, a augmenté de 2,8 % pour le trimestre clos le 30 juin 2026, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
 - Le REN des immeubles de commerce de détail a augmenté de 1,9 %. La croissance du secteur des immeubles de commerce de détail a subi l'incidence d'une provision pour créances douteuses liée à la faillite d'un locataire au cours du trimestre considéré. En excluant la charge au titre des créances douteuses, le secteur des immeubles de commerce de détail a augmenté de 2,4 %.
 - Le REN des immeubles industriels a augmenté de 5,8 %. La croissance du secteur des immeubles industriels a subi l'incidence d'une reprise de provision pour créances douteuses au cours du trimestre considéré. En excluant la charge au titre des créances douteuses, le secteur des immeubles industriels a augmenté de 5,2 %.
 - Le REN des immeubles résidentiels et à usage mixte a augmenté de 4,1 %.
- Diminution de 40 points de base du taux d'occupation à la clôture de la période depuis le 31 mars 2026 à 97,7 % :
 - Immeubles de commerce de détail, 97,4 %, immeubles industriels, 98,6 % et immeubles à usage mixte et résidentiels, 94,3 %.
 - Le taux d'occupation a diminué principalement en raison du repositionnement stratégique de certains locaux et de l'expiration d'un bail visant un espace inoccupé, le tout au sein du secteur Commerce de détail.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme³⁾ de 19,0 % : 12,4 % dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et 40,2 % 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 constituent 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 First Capital 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 trésorerie²⁾;
- Un montant annuel des FPAE par part après dilution²⁾ dans une fourchette d'environ 1,08 \$ à 1,10 \$;
- D'excellents ratios de levier, notamment un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV²⁾ inférieur à 7,5 fois.

²⁾ Il y a lieu de se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux PCGR et informations financières supplémentaires ».

³⁾ 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.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 23 juillet 2026 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1 888 330-2454 ou le 1 240 789-2714, puis composer le code d'accès 4788974. L'enregistrement de la webémission pourra être écouté à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs.

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 et le semestre clos le 30 juin 2026 :

(en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle
Résultat d'exploitation net						
Produits locatifs	361 331 \$	31 338 \$	392 669 \$	722 523 \$	62 636 \$	785 159 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(105 300)	(9 930)	(115 230)	(210 395)	(19 544)	(229 939)
	256 031	21 408	277 439	512 128	43 092	555 220
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts	8 891	(3 208)	5 683	19 900	(7 692)	12 208
Revenu de placement	2 125	—	2 125	4 251	—	4 251
Produits de commissions	1 303	—	1 303	2 470	—	2 470
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(151 012)	(7 998)	(159 010)	(301 075)	(15 388)	(316 463)
Charges générales et administratives	(16 768)	—	(16 768)	(32 826)	—	(32 826)
Quote-part de la perte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(8 539)	8 539	—	(11 304)	11 304	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)	(500)	—	(500)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 447)	—	(1 447)	(1 743)	—	(1 743)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(387 870)	—	(387 870)	(605 553)	—	(605 553)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	123 535	(18 741)	104 794	202 538	(31 316)	171 222
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	7 912	—	7 912	(41 568)	—	(41 568)
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	(10 290)	—	(10 290)	(10 290)	—	(10 290)
Perte avant impôt sur le résultat	(176 379)	—	(176 379)	(263 572)	—	(263 572)
Charge d'impôt sur le résultat	(2)	—	(2)	(3)	—	(3)
Perte nette	(176 381) \$	— \$	(176 381) \$	(263 575) \$	— \$	(263 575) \$

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 et le semestre clos le 30 juin 2025 :

(en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	Selon une base proportionnelle
Résultat d'exploitation net						
Produits locatifs	350 779 \$	25 496 \$	376 275 \$	697 691 \$	50 630 \$	748 321 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(99 223)	(7 614)	(106 837)	(200 286)	(15 444)	(215 730)
	251 556	17 882	269 438	497 405	35 186	532 591
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts	9 028	(2 893)	6 135	20 689	(7 203)	13 486
Revenu de placement	5 315	—	5 315	10 630	—	10 630
Produits de commissions	738	—	738	3 208	—	3 208
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(148 957)	(6 818)	(155 775)	(295 146)	(13 677)	(308 823)
Charges générales et administratives	(14 976)	—	(14 976)	(29 713)	—	(29 713)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5 720	(5 720)	—	21 875	(21 875)	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)	(500)	—	(500)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(875)	—	(875)	(893)	—	(893)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(364 124)	—	(364 124)	(601 596)	—	(601 596)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	93 486	(2 451)	91 035	123 444	7 569	131 013
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	9 093	—	9 093	119	—	119
Perte avant impôt sur le résultat	(154 246)	—	(154 246)	(250 478)	—	(250 478)
Charge d'impôt sur le résultat	(1)	—	(1)	(2)	—	(2)
Perte nette	(154 247) \$	— \$	(154 247) \$	(250 480) \$	— \$	(250 480) \$

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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en \$)	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(176 381) \$	(154 247) \$	(22 134) \$	(263 575) \$	(250 480) \$	(13 095) \$
Produits d'intérêts	(8 891)	(9 028)	137	(19 900)	(20 689)	789
Revenu de placement	(2 125)	(5 315)	3 190	(4 251)	(10 630)	6 379
Produits de commissions	(1 303)	(738)	(565)	(2 470)	(3 208)	738
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	151 012	148 957	2 055	301 075	295 146	5 929
Charges générales et administratives	16 768	14 976	1 792	32 826	29 713	3 113
Quote-part de la perte (du bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8 539	(5 720)	14 259	11 304	(21 875)	33 179
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 447	875	572	1 743	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	387 870	364 124	23 746	605 553	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(123 535)	(93 486)	(30 049)	(202 538)	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(7 912)	(9 093)	1 181	41 568	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	10 290	—	10 290	10 290	—	10 290
Charge (produit) d'impôt sur le résultat	2	1	1	3	2	1
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	256 031	251 556	4 475	512 128	497 405	14 723
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 375	570	805	2 479	937	1 542
Paievements pour cession de bail reçus	(1 578)	(74)	(1 504)	(3 504)	(158)	(3 346)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	255 828	252 052	3 776	511 103	498 184	12 919
Ajustements pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	20 025	16 347	3 678	37 835	32 285	5 550
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	275 853 \$	268 399 \$	7 454 \$	548 938 \$	530 469 \$	18 469 \$

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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en \$)	2026	2025	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	275 853 \$	268 399 \$	7 454 \$	548 938 \$	530 469 \$	18 469 \$
Moins :						
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	(20 450)	(19 895)	(555)	(38 408)	(34 354)	(4 054)
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	255 403 \$	248 504 \$	6 899 \$	510 530 \$	496 115 \$	14 415 \$

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 30 juin (en milliers de dollars, à moins d'indication contraire)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en \$)	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(176 381) \$	(154 247) \$	(22 134) \$	(263 575) \$	(250 480) \$	(13 095) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 447	875	572	1 743	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	387 870	364 124	23 746	605 553	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(123 535)	(93 486)	(30 049)	(202 538)	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle	18 741	2 451	16 290	31 316	(7 569)	38 885
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(7 912)	(9 093)	1 181	41 568	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	10 290	—	10 290	10 290	—	10 290
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 297	2 340	(43)	4 891	4 836	55
Distributions sur les parts échangeables	77 178	76 189	989	153 697	151 718	1 979
Frais de location internes	2 657	2 163	494	5 476	4 573	903
Charge d'impôt sur le résultat	2	1	1	3	2	1
Fonds provenant des activités d'exploitation	192 904 \$	191 567 \$	1 337 \$	388 924 \$	382 506 \$	6 418 \$
FPAE par part après dilution	0,267 \$	0,265 \$	0,002 \$	0,537 \$	0,528 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱ⁾	723 810 797	723 810 797	—	723 810 797	723 790 848	19 949

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 30 juin (en milliers de dollars)	Trimestres			Semestres		
	2026	2025	Variation (en \$)	2026	2025	Variation (en \$)
Perte nette	(176 381) \$	(154 247) \$	(22 134) \$	(263 575) \$	(250 480) \$	(13 095) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 447	875	572	1 743	893	850
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	387 870	364 124	23 746	605 553	601 596	3 957
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(123 535)	(93 486)	(30 049)	(202 538)	(123 444)	(79 094)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	18 741	2 451	16 290	31 316	(7 569)	38 885
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(7 912)	(9 093)	1 181	41 568	(119)	41 687
Ajustement de la juste valeur du passif financier dérivé	10 290	—	10 290	10 290	—	10 290
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle	159 025	156 374	2 651	316 585	310 945	5 640
Amortissement d'autres actifs	295	315	(20)	588	631	(43)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	500	500	—
Charge d'impôt sur le résultat	2	1	1	3	2	1
BAIIAJV – base proportionnelle	270 092 \$	267 564 \$	2 528 \$	542 033 \$	532 955 \$	9 078 \$

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 30 juin 2026	Au 31 décembre 2025	Variation (en \$)
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 191 890 \$	4 584 809 \$	(392 919) \$
Parts échangeables	6 467 151	5 861 598	605 553
Valeur liquidative	10 659 041 \$	10 446 407 \$	212 634 \$
Valeur liquidative par part	14,73 \$	14,43 \$	0,30 \$
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 12, « *Risques d'entreprise et gestion des risques* », du rapport de gestion de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, ceux présentés dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi que plusieurs risques liés à la transaction en cours avec KingSett et FCR, lesquels sont décrits à la section 11, « *Risques d'entreprise et gestion des risques* », du rapport de gestion de la Fiducie pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2026.

Personnes-ressources

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

Erin Johnston

Chef des finances

Courriel : Erin.Johnston@choicereit.ca