PropriétésDeChoix

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix présente ses résultats pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026

Toronto (Ontario), le 12 novembre 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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026. Le rapport du troisième 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 de nouveau enregistré un solide trimestre, soutenu par un taux d'occupation quasi complet de ses immeubles et par la forte performance du REN des actifs comparables, ce qui a favorisé la croissance des FPAE, a déclaré Rael Diamond, président et chef de la direction de la Fiducie. Les écarts de loyers favorables et le taux élevé de rétention des locataires témoignent une fois de plus de la qualité de notre portefeuille et de sa capacité à générer une croissance interne durable. Nous avons également progressé dans la réalisation de notre carnet de projets d'aménagement d'immeubles commerciaux en achevant plusieurs projets de densification de commerces de détail et en lançant l'aménagement d'un nouveau projet industriel dans la région du Grand Toronto. Grâce à la solidité de nos résultats d'exploitation et de notre bilan, nous sommes bien positionnés pour poursuivre notre croissance. »

Faits saillants du troisième trimestre de 2026

- Bénéfice net de 888,5 millions de dollars, comparativement à un bénéfice net de 242,6 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à des ajustements favorables de la juste valeur des parts échangeables[1)] de la Fiducie et des actifs financiers dérivés, découlant de la variation du prix des parts de la Fiducie.
- Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)[2)] par part après dilution présentés de 0,284 $, ce qui représente une hausse de 2,2 % en glissement annuel.
    - FPAE[2)] 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 trésorerie[2)], de 3,1 % et croissance du REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[2)], de 2,9 %.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme3) de 11,2 % (17,7 % excluant les renouvellements de Loblaw).
- Taux d'occupation global à la fin de la période se chiffrant à 97,8 %, soit 97,5 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,6 % pour les immeubles industriels et 91,4 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixte.
- Conclusion de transactions immobilières de 88,8 millions de dollars selon une base proportionnelle[2)].
- Réalisation de projets d'aménagement de 47,4 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 91 000 pieds carrés (y compris 2 000 pieds carrés se rapportant à un bail foncier) selon une base proportionnelle[2)] par la voie de cinq projets de densification d'immeubles de commerce de détail et l'achèvement de l'aménagement d'un nouvel immeuble de commerce de détail.

---

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 (« First Capital »)

Le 16 avril 2026, la Fiducie a annoncé qu'elle avait conclu une entente avec First Capital Real Estate Investment Trust (« First Capital ») et KingSett Capital, agissant au nom de ses investisseurs (collectivement, « KingSett »), aux termes de laquelle KingSett et la Fiducie feront l'acquisition de First Capital 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 quatrième trimestre de 2026 ou au premier trimestre de 2027.

Faits saillants liés au rendement

À la date indiquée ou pour les périodes closes à cette date	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	Variation (en $)	Variation (en %)
FPAE[2)]	**205 202 $**	201 416 $	3 786 $	1,9 %	**594 126 $**	583 922 $	10 204 $	1,7 %
FPAE par part après dilution[2)]	**0,284 $**	0,278 $	0,006 $	2,2 %	**0,821 $**	0,807 $	0,014 $	1,7 %
Bénéfice net (perte nette)	**888 506 $**	242 649 $	645 857 $	266,2 %	**624 931 $**	(7 831) $	632 762 $	s. o.
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution[i)]	**723 810 797**	723 810 797	—	— %	**723 810 797**	723 797 571	13 226	— %

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

Fonds provenant des activités d'exploitation

Les FPAE[2)] ont augmenté de 3,8 millions de dollars, ou 2,2 % par part après dilution, pour le trimestre clos le 30 septembre 2026. L'augmentation s'explique principalement par la solide croissance du résultat d'exploitation net des actifs comparables et le calendrier des paiements pour cession de bail reçus, facteurs en partie contrebalancés par l'incidence de la diminution de la distribution d'Allied et d'une augmentation des charges d'intérêts découlant de l'accroissement des taux d'intérêt et du calendrier des émissions de titres d'emprunt.

Outre l'incidence en glissement annuel des paiements pour cession de bail reçus et la baisse de la distribution d'Allied, les FPAE[2)] par part après dilution ont augmenté de 3,5 % pour le trimestre.

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

Bénéfice net (perte nette)

Propriétés de Choix a comptabilisé un bénéfice net de 888,5 millions de dollars pour le trimestre clos le 30 septembre 2026, comparativement à un bénéfice net de 242,6 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'écart de 645,9 millions de dollars est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie de la juste valeur, notamment :

- la variation favorable de 530,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie[1)], en raison de la fluctuation du prix des parts de la Fiducie;
- un ajustement favorable de 139,4 millions de dollars de la juste valeur d'actifs financiers dérivés[4)] liés à la transaction;
- la variation favorable de 54,6 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement, ces facteurs ayant été en partie contrebalancés par
- un ajustement défavorable de 74,8 millions de dollars de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers découlant d'une variation du prix des parts d'Allied.

[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.

[4)] Au 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé certains actifs financiers dérivés se rapportant à l'obligation contractuelle de la Fiducie d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie aux porteurs de parts de First Capital et à l'entente visant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de la Fiducie à George Weston limitée à titre de contrepartie de l'acquisition à venir de certains actifs de First Capital. Les actifs financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix des parts de la Fiducie au moment de la conclusion des ententes et le prix de clôture des parts de la Fiducie le 30 septembre 2026.

Faits saillants financiers et d'exploitation selon une base proportionnelle[2)]

À la date indiquée ou pour les périodes closes à cette date	Trimestres clos les				Périodes de neuf mois closes les			
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	Variation (en $)	Variation (en %)	**30 septembre 2026**	30 septembre 2025	Variation (en $)	Variation (en %)
REN, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[2)]	**278 711 $**	270 734 $	7 977 $	2,9 %	**827 649 $**	801 203 $	26 446 $	3,3 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[2)]	**258 184 $**	250 428 $	7 756 $	3,1 %	**767 938 $**	746 047 $	21 891 $	2,9 %
Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme[3)]	**11,2 %**	10,8 %	s. o.	s. o.	**13,7 %**	12,3 %	s. o.	s. o.
Taux d'occupation (en % de la SLB)					**97,8 %**	98,0 %	(0,2) %	s. o.
Valeur liquidative[2)] par part[i)]					**15,04 $**	14,53 $	0,51 $	3,5 %

i) Compte non tenu du profit lié à la juste valeur des actifs financiers dérivés[4)] de 129,1 millions de dollars, la valeur liquidative[2)] par part s'établissait à 14,86 $ au 30 septembre 2026.

- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[2)], a augmenté de 3,1 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2026, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
  - Le REN des immeubles de commerce de détail a augmenté de 2,5 %.
  - Le REN des immeubles industriels a augmenté de 5,5 %.
  - Le REN des immeubles résidentiels et à usage mixte a augmenté de 2,1 %.
- Augmentation de 10 points de base du taux d'occupation à la clôture de la période depuis le 30 juin 2026 à 97,8 % :
  - Immeubles de commerce de détail, 97,5 %, immeubles industriels, 98,6 % et immeubles à usage mixte et résidentiels, 91,4 %.
- Écarts de loyer pour les renouvellements à long terme3) de 11,2 % : 9,6 % dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail et 30,8 % dans le portefeuille d'immeubles industriels.
  - Les écarts de loyers sur les renouvellements à long terme dans le secteur du commerce de détail se sont établis à 9,6 %, reflétant les renouvellements pour Loblaw portant sur 2 407 000 pieds carrés à un écart de 8,7 %, ainsi que les renouvellements de tiers à un écart de 12,8 %.

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.

4) Au 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé certains actifs financiers dérivés se rapportant à l'obligation contractuelle de la Fiducie d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie aux porteurs de parts de First Capital et à l'entente visant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de la Fiducie à George Weston limitée à titre de contrepartie de l'acquisition à venir de certains actifs de First Capital. Les actifs financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix des parts de la Fiducie au moment de la conclusion des ententes et le prix de clôture des parts de la Fiducie le 30 septembre 2026.

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. Exclusion faite de l'incidence de la transaction avec First Capital et KingSett, et en raison de la baisse des activités d'acquisition et des dépenses d'aménagement, nous avons modifié notre cible pour 2026 relativement au ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[2)]. Propriétés de Choix vise désormais les objectifs suivants pour 2026, exclusion faite de la transaction :

- 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 trésorerie[2)];
- Un montant annuel des FPAE par part après dilution[2)] dans une fourchette d'environ 1,08 $ à 1,10 $;
- D'excellents ratios de levier, notamment un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[2)] d'environ 7,0 fois.

Si la transaction avec First Capital et KingSett est réalisée en 2026, Propriétés de Choix prévoit que son ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV[2)] augmentera jusqu'à environ 8,5 fois sur une base annualisée. Les cibles de croissance de Propriétés de Choix à l'égard du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie[2)] et du montant annuel des FPAE par part après dilution[2)] demeureraient inchangées.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le vendredi 13 novembre 2026 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1 833 461-5787 ou le 1 585 542-9983, puis composer le code d'accès 535 646 121. Des liens permettant de s'inscrire à la webémission et de l'écouter sont fournis 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.

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

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 les « normes IFRS de comptabilité » ou, encore, les « PCGR »), publiées par l'International Accounting Standards Board, 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 PCGR, 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 PCGR 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 PCGR. 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 du bénéfice net établi selon les PCGR au bénéfice net présenté selon une base proportionnelle pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2026 :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
(en milliers de dollars)	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	366 327 $	31 756 $	398 083 $	1 088 850 $	94 392 $	1 183 242 $
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(98 336)	(9 559)	(107 895)	(308 731)	(29 103)	(337 834)
	267 991	22 197	290 188	780 119	65 289	845 408
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts	9 102	(3 431)	5 671	29 002	(11 123)	17 879
Revenu de placement	2 125	—	2 125	6 376	—	6 376
Produits de commissions	1 254	—	1 254	3 724	—	3 724
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(151 986)	(8 145)	(160 131)	(453 061)	(23 533)	(476 594)
Charges générales et administratives	(16 351)	—	(16 351)	(49 177)	—	(49 177)
Quote-part (de la perte) du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 834)	2 834	—	(14 138)	14 138	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)	(750)	—	(750)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 629	—	1 629	(114)	—	(114)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	597 637	—	597 637	(7 916)	—	(7 916)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	73 314	(13 455)	59 859	275 852	(44 771)	231 081
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(32 475)	—	(32 475)	(74 043)	—	(74 043)
Ajustement de la juste valeur des dérivés	139 350	—	139 350	129 060	—	129 060
Bénéfice avant impôt sur le résultat	888 506	—	888 506	624 934	—	624 934
Charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(3)	—	(3)
Bénéfice net	888 506 $	— $	888 506 $	624 931 $	— $	624 931 $

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR au bénéfice net (à la perte nette) présenté selon une base proportionnelle pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2025 :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
(en milliers de dollars)	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	362 486 $	25 320 $	387 806 $	1 060 177 $	75 950 $	1 136 127 $
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(98 354)	(7 894)	(106 248)	(298 640)	(23 338)	(321 978)
	264 132	17 426	281 558	761 537	52 612	814 149
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts	11 374	(3 969)	7 405	32 063	(11 172)	20 891
Revenu de placement	5 315	—	5 315	15 945	—	15 945
Produits de commissions	736	—	736	3 944	—	3 944
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(151 716)	(6 854)	(158 570)	(446 862)	(20 531)	(467 393)
Charges générales et administratives	(15 970)	—	(15 970)	(45 683)	—	(45 683)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	1 232	(1 232)	—	23 107	(23 107)	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	—	(250)	(750)	—	(750)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(438)	—	(438)	(1 331)	—	(1 331)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	67 284	—	67 284	(534 312)	—	(534 312)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	18 676	(5 371)	13 305	142 120	2 198	144 318
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	42 277	—	42 277	42 396	—	42 396
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	242 652	—	242 652	(7 826)	—	(7 826)
Charge d'impôt sur le résultat	(3)	—	(3)	(5)	—	(5)
Bénéfice net (perte nette)	242 649 $	— $	242 649 $	(7 831) $	— $	(7 831) $

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 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 :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Bénéfice net (perte nette)	**888 506 $**	242 649 $	645 857 $	**624 931 $**	(7 831) $	632 762 $
Produits d'intérêts	**(9 102)**	(11 374)	2 272	**(29 002)**	(32 063)	3 061
Revenu de placement	**(2 125)**	(5 315)	3 190	**(6 376)**	(15 945)	9 569
Produits de commissions	**(1 254)**	(736)	(518)	**(3 724)**	(3 944)	220
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	**151 986**	151 716	270	**453 061**	446 862	6 199
Charges générales et administratives	**16 351**	15 970	381	**49 177**	45 683	3 494
Quote-part de la perte (du bénéfice) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**2 834**	(1 232)	4 066	**14 138**	(23 107)	37 245
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**750**	750	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**(1 629)**	438	(2 067)	**114**	1 331	(1 217)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**(597 637)**	(67 284)	(530 353)	**7 916**	534 312	(526 396)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(73 314)**	(18 676)	(54 638)	**(275 852)**	(142 120)	(133 732)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**32 475**	(42 277)	74 752	**74 043**	(42 396)	116 439
Ajustement de la juste valeur des dérivés	**(139 350)**	—	(139 350)	**(129 060)**	—	(129 060)
Charge d'impôt sur le résultat	**—**	3	(3)	**3**	5	(2)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	**267 991**	264 132	3 859	**780 119**	761 537	18 582
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	**725**	411	314	**3 204**	1 348	1 856
Paiements pour cession de bail reçus	**(10 140)**	(9 892)	(248)	**(13 644)**	(10 050)	(3 594)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	**258 576**	254 651	3 925	**769 679**	752 835	16 844
Ajustements pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	**20 135**	16 083	4 052	**57 970**	48 368	9 602
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	**278 711 $**	270 734 $	7 977 $	**827 649 $**	801 203 $	26 446 $

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 1er 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 :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	**278 711 $**	270 734 $	7 977 $	**827 649 $**	801 203 $	26 446 $
Moins :						
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	**(20 527)**	(20 306)	(221)	**(59 711)**	(55 156)	(4 555)
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle	**258 184 $**	250 428 $	7 756 $	**767 938 $**	746 047 $	21 891 $

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 normes IFRS de comptabilité 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 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 :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, à moins d'indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2026	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Bénéfice net (perte nette)	**888 506 $**	242 649 $	645 857 $	**624 931 $**	(7 831) $	632 762 $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**750**	750	—
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**(1 629)**	438	(2 067)	**114**	1 331	(1 217)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**(597 637)**	(67 284)	(530 353)	**7 916**	534 312	(526 396)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(73 314)**	(18 676)	(54 638)	**(275 852)**	(142 120)	(133 732)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle	**13 455**	5 371	8 084	**44 771**	(2 198)	46 969
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**32 475**	(42 277)	74 752	**74 043**	(42 396)	116 439
Ajustement de la juste valeur des dérivés	**(139 350)**	—	(139 350)	**(129 060)**	—	(129 060)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	**2 339**	2 295	44	**7 230**	7 131	99
Distributions sur les parts échangeables	**77 178**	76 189	989	**230 875**	227 907	2 968
Frais de location internes	**2 929**	2 458	471	**8 405**	7 031	1 374
Charge d'impôt sur le résultat	**—**	3	(3)	**3**	5	(2)
Fonds provenant des activités d'exploitation	**205 202 $**	201 416 $	3 786 $	**594 126 $**	583 922 $	10 204 $
FPAE par part après dilution	**0,284 $**	0,278 $	0,006 $	**0,821 $**	0,807 $	0,014 $
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution[i)]	**723 810 797**	723 810 797	—	**723 810 797**	723 797 571	13 226

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 du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR au BAIIAJV pour les périodes closes aux dates indiquées :

	Trimestres			Périodes de neuf mois		
Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	**2026**	2025	Variation (en $)	**2026**	2025	Variation (en $)
Bénéfice net (perte nette)	**888 506 $**	242 649 $	645 857 $	**624 931 $**	(7 831) $	632 762 $
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	**(1 629)**	438	(2 067)	**114**	1 331	(1 217)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	**(597 637)**	(67 284)	(530 353)	**7 916**	534 312	(526 396)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	**(73 314)**	(18 676)	(54 638)	**(275 852)**	(142 120)	(133 732)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle	**13 455**	5 371	8 084	**44 771**	(2 198)	46 969
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	**32 475**	(42 277)	74 752	**74 043**	(42 396)	116 439
Ajustement de la juste valeur des dérivés	**(139 350)**	—	(139 350)	**(129 060)**	—	(129 060)
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle	**160 855**	159 419	1 436	**477 440**	470 364	7 076
Amortissement d'autres actifs	**303**	317	(14)	**891**	948	(57)
Amortissement des immobilisations incorporelles	**250**	250	—	**750**	750	—
Charge d'impôt sur le résultat	**—**	3	(3)	**3**	5	(2)
BAIIAJV – base proportionnelle	**283 914 $**	280 210 $	3 704 $	**825 947 $**	813 165 $	12 782 $

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 normes IFRS de comptabilité, 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 septembre 2026**	Au 31 décembre 2025	Variation (en $)
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	**5 018 967 $**	4 584 809 $	434 158 $
Parts échangeables	**5 869 514**	5 861 598	7 916
Valeur liquidative	**10 888 481 $**	10 446 407 $	442 074 $
Valeur liquidative par part[i)]	**15,04 $**	14,43 $	0,61 $
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de la période	**723 810 797**	723 810 797	—

i) Compte non tenu du profit lié à la juste valeur des actifs financiers dérivés[4)] de 129,1 millions de dollars, la valeur liquidative par part s'établissait à 14,86 $ au 30 septembre 2026.

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 First Capital, 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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 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

4) Au 30 septembre 2026, la Fiducie a comptabilisé certains actifs financiers dérivés se rapportant à l'obligation contractuelle de la Fiducie d'émettre 68,6 millions de parts de la Fiducie aux porteurs de parts de First Capital et à l'entente visant l'émission de 38,0 millions de parts échangeables ou de parts de la Fiducie à George Weston limitée à titre de contrepartie de l'acquisition à venir de certains actifs de First Capital. Les actifs financiers dérivés sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net en fonction de l'écart entre le prix des parts de la Fiducie au moment de la conclusion des ententes et le prix de clôture des parts de la Fiducie le 30 septembre 2026.