



**Rapport
du troisième
trimestre
de 2024**

Une stratégie axée sur les objectifs

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

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

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

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

Nos investisseurs
choicereit.ca/fr/presentations

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

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



Préserver notre portefeuille de premier plan

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



Maintenir l'excellence opérationnelle

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



Assurer la réalisation de notre programme d'aménagement

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

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

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

ⁱ Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »).

La plus importante FPI du Canada

Chef de file pour ce qui compte le plus

La plus importante au Canadaⁱ

700+ Nombre de propriétés de grande qualité

3 Nombre de catégories d'actifs stratégiques

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

19 M+ de pieds carrés Programme d'aménagement

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

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

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

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

Bilan parmi les meilleurs du secteur

BBB (élevé) Notation DBR

BBB+ Notation S&P

7,0 x Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱⁱⁱ

Relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada

57 % Produits locatifs bruts attribuables à Loblawⁱⁱⁱ

Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw

Leadership sur les questions ESG

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

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

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

ⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2024 (rubrique 6).

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2024.



West Block

500 Lake Shore Blvd. W.
Toronto (Ontario)

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

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

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

Indicateurs de performance clés

Performance financière et opérationnelle

Performance financière

	T3 2024	T3 2023	Variation
FPAE ¹⁾	0,258 \$ par part	0,250 \$ par part	+3,2 %
FPAE ajustés ¹⁾	0,229 \$ par part	0,189 \$ par part	+21,2 %
Taux d'occupation	97,7 %	97,7 %	— %
REN des actifs comparables selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	239,1 M\$	232,2 M\$	+3,0 %

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

Données sur la dette – T3 2024

Dette ajustée ¹⁾	7,2 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ¹⁾	7,0 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéance ⁱ	6,2 ans
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁱ	4,17 %
Actifs non grevés	12,9 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ¹⁾	40,0 %

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



Nous avons à nouveau enregistré de solides résultats sur les plans opérationnel et financier au cours du trimestre, grâce à l'augmentation de la demande des détaillants-locataires pour nos centres commerciaux de proximité axés sur les biens de première nécessité et aux importants écarts de loyers dans notre portefeuille d'immeubles industriels.



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

Troisième trimestre

Faits saillants financiersⁱ

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2024



Activités d'exploitation

- **Une perte nette de 663,0 millions de dollars a été inscrite pour le trimestre**, contre un bénéfice net de 435,9 millions de dollars pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette perte est principalement attribuable à un ajustement défavorable de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducieⁱⁱ.
- **Les FPAEⁱⁱⁱ par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,258 \$**, en hausse de 3,2 %, par rapport à 0,250 \$ pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAEⁱⁱⁱ par part après dilution pour le trimestre s'est établi à 0,229 \$**, contre 0,189 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 3,0 %** par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Pour les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels et les immeubles résidentiels et à usage mixte, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerieⁱⁱⁱ, a augmenté de 1,2 %, de 11,7 % et de 2,6 %, respectivement.** La croissance du REN des actifs comparables a subi l'incidence défavorable de certaines différences dans le calendrier entre l'exercice considéré et l'exercice précédent et de l'achèvement tardif de projets liés à des dépenses d'immobilisations recouvrables pendant l'exercice considéré.
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période est demeuré solide, à 97,7 %**, soit 97,6 % pour les immeubles de commerce de détail, 98,1 % pour les immeubles industriels et 94,7 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱⁱ.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 83,1 millions de dollars** selon une base proportionnelleⁱ pour le trimestre reflète les modifications des hypothèses liées au marché de la location de certains immeubles précis et les variations des loyers contractuels, ainsi que les ajustements des taux d'actualisation et de capitalisation principalement dans le portefeuille d'immeubles de commerce de détail.



Activités d'investissement

- **Pour le trimestre, nous avons réalisé des transactions totalisant 172,1 millions de dollars :**
 - Acquisition d'une participation de 50 % dans trois immeubles auprès de Loblaw pour 128,7 millions de dollars selon une base proportionnelleⁱ. La transaction a été réalisée en partenariat avec une société affiliée de Crestpoint Real Estate Investments Ltd. (« Crestpoint »). Parallèlement à la transaction, les immeubles ont été loués à Loblaw. Les immeubles comprennent :
 - une épicerie vedette de Loblaw située aux étages inférieurs du 60 Carlton Street, à Toronto, en Ontario, anciennement Maple Leaf Gardens;
 - un centre de distribution à Mississauga, en Ontario;
 - une épicerie à Winnipeg, au Manitoba.
 - Acquisition d'un immeuble de commerce de détail à Wolfville, en Nouvelle-Écosse, pour 1,3 million de dollars. L'immeuble est adjacent à une épicerie Loblaw détenue par Propriétés de Choix.
 - Cession de notre participation dans un immeuble de commerce de détail à Québec, au Québec, pour un produit de 33,9 millions de dollars.
 - Cession d'un immeuble de commerce de détail à Mississauga, en Ontario, pour un produit de 8,2 millions de dollars.
- **Nous avons investi 51,2 millions de dollars dans notre programme d'aménagement** au cours du trimestre selon une base proportionnelleⁱ.
- **Nous avons transféré 21,6 millions de dollars de biens en cours d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui a permis d'augmenter d'environ 41 000 pieds carrés la SLB des immeubles commerciaux selon une base proportionnelleⁱ par la voie d'une densification des immeubles de commerce de détail.

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

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

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



Activités de financement

- **Nous avons remboursé les débetures non garanties de premier rang de série K d'un capital de 550,0 millions de dollars de la Fiducie à l'échéance.** Ce remboursement a principalement été financé par le produit tiré de l'émission de débetures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500,0 millions de dollars de la Fiducie au deuxième trimestre de 2024.
- **Nous avons obtenu des emprunts hypothécaires de 82,2 millions de dollars selon la quote-part de la Fiducie dans le cadre de l'acquisition de trois immeubles auprès de Loblaw**, le taux moyen étant de 4,80 % et la durée moyenne, de 10,1 ans.
- **Nous avons obtenu un emprunt hypothécaire de 43,5 millions de dollars selon la quote-part de la Fiducie, garanti par Element, un immeuble résidentiel locatif construit à des fins précises à Ottawa, en Ontario.** Cet emprunt, assuré par la SCHL, est assorti d'un taux de 4,02 % et a une durée de 10,2 ans. Le produit a été affecté au remboursement de l'emprunt à la construction garanti par l'immeuble.
- **À la clôture du trimestre, le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJVⁱ s'établit à 7,0 x**, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifsⁱ, à 40,0 %, et le ratio de couverture des intérêtsⁱ, à 3,2 x.
- **La situation de trésorerie est excellente, compte tenu du montant de 1,5 milliard de dollars** en crédit disponible et d'un bloc de biens non grevés de 12,9 milliards de dollars.

Trois catégories d'actifs stratégiques

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

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

705 immeubles à revenu

66,2 M de pieds carrés

Juste valeurⁱ de **16,9 G\$**

Immeubles de commerce de détail

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

572
immeubles

44,5 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
11,2 G\$

Immeubles industriels

Portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés

122
immeubles

19,9 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
3,9 G\$

Immeubles résidentiels et à usage mixte

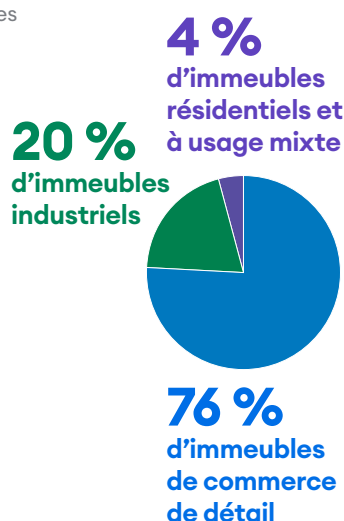
Portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun

11
immeubles

1,8 M
de pieds carrésⁱⁱⁱ

Juste valeurⁱ de
0,9 G\$

Composition du portefeuille par catégorie d'actifⁱⁱ



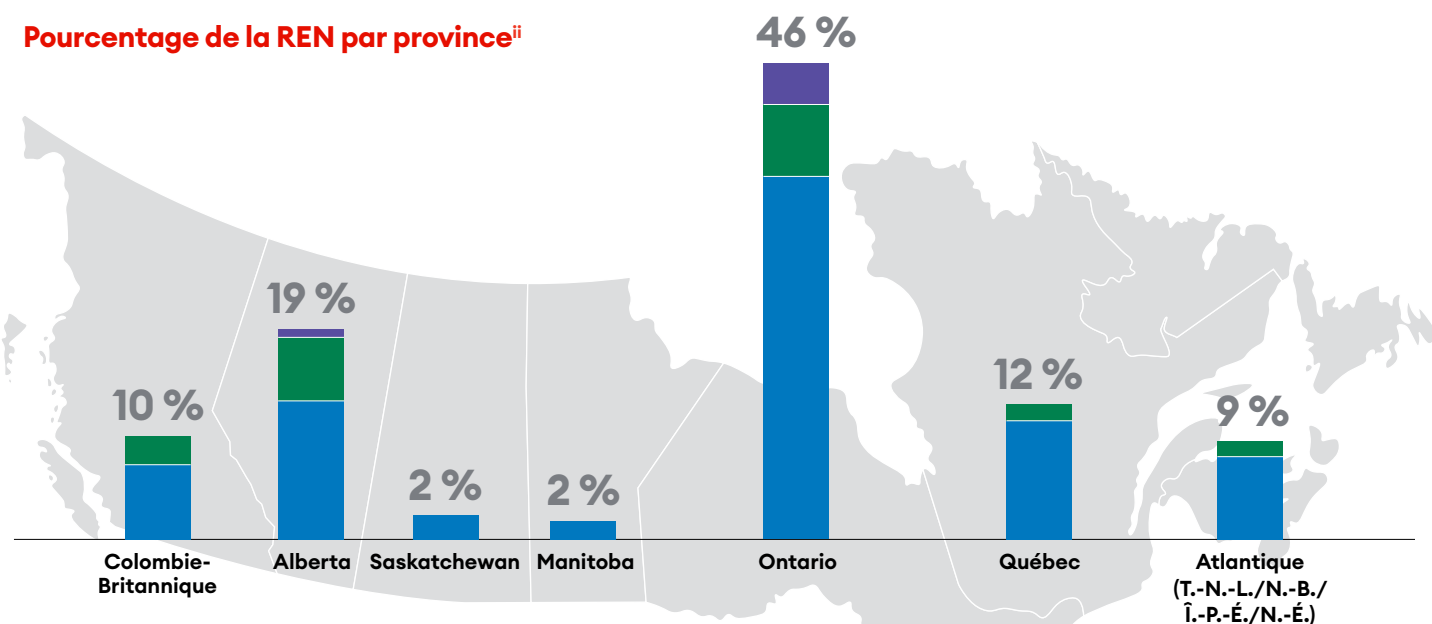
Immeubles en voie d'aménagement

47
projets

19,2 M
de pieds carrés

Juste valeurⁱ de
0,9 G\$

Pourcentage de la REN par provinceⁱⁱ



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

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

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

Nos locataires

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

Baux à long terme

Durée moyenne pondérée des baux



Les 5 locataires les plus importants de Propriétés de Choix

En % des produitsⁱ

1	Loblaw	56,9 %
2	Canadian Tire	1,8 %
3	TJX Companies	1,2 %
4	Dollarama Inc.	1,1 %
5	Pet Valu	1,0 %

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



+65 %

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

Principaux locataires :

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



+68 %

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

Principaux locataires :

Sobeys
Metro
Save on Foods
Nations Fresh Foods
Costco
Walmart
Rexall



+82 %

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

Principaux locataires :

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

Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

Les 10 principaux locataires du secteur industrielⁱⁱ

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

30 %

des produits bruts tirés d'immeubles industriels proviennent de Loblaw



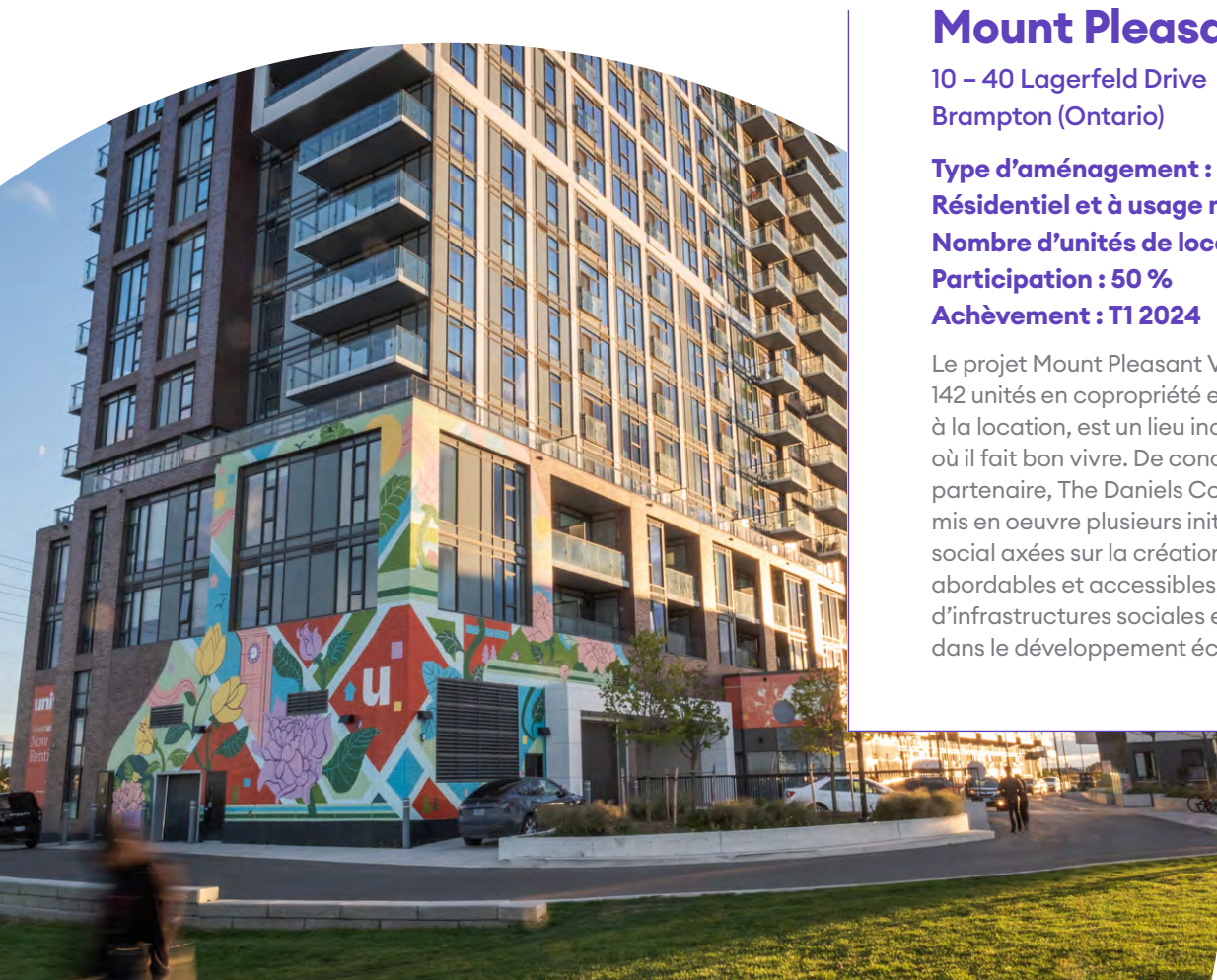
ⁱ Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés pour l'ensemble des secteurs selon une base proportionnelle¹ au 30 septembre 2024.

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

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

Pieds carrés ⁱ	En cours de planification	Changement de zonage obtenu et prêt	Actifs	Total
Total	9,0 M	8,1 M	2,1 M	▶ 19,2 M
Immeubles de commerce de détail	—	0,3 M	0,3 M	▶ 0,6 M
Immeubles industriels	—	4,2 M	1,8 M	▶ 6,0 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	9,0 M	3,6 M	—	▶ 12,6 M

ⁱ Selon la quote-part de la Fiducie.



Mount Pleasant Village

10 – 40 Lagerfeld Drive
Brampton (Ontario)

Type d'aménagement :

Résidentiel et à usage mixte

Nombre d'unités de location : 302

Participation : 50 %

Achèvement : T1 2024

Le projet Mount Pleasant Village, qui compte 142 unités en copropriété et 302 unités destinées à la location, est un lieu inclusif et dynamique où il fait bon vivre. De concert avec notre partenaire, The Daniels Corporation, nous avons mis en oeuvre plusieurs initiatives d'impact social axées sur la création de logements abordables et accessibles, la construction d'infrastructures sociales et l'investissement dans le développement économique local.



Rendu d'architecture

Choice Caledon Business Park

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

Type d'aménagement : Industriel
SLB (immeuble) : 2 059 000 pieds carrés
Participation : 85 %
Achèvement prévu : S2 2024 et S2 2025

Choice Caledon Business Park ajoute environ 6 000 000 de pieds carrés de locaux industriels multi-usages, offrant un accès aux autoroutes principales et au transport multimodal, selon un concept novateur axé sur la durabilité et la souplesse. Les bâtiments A et H de ce projet sont en cours d'aménagement et ajouteront 2 059 000 pieds carrés de SLB (1 750 000 pieds carrés selon la quote-part de la Fiducie).

27th Street

Grand Forks (Colombie-Britannique)

Type d'aménagement : Commerce de détail
SLB (densification) : 4 974 pieds carrésⁱ
SLB (immeuble) : 40 375 pieds carrés
Participation : 100 %
Achèvement : T4 2023

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



ⁱ Superficie associée aux baux fonciers.

Rapport de gestion

Table des matières

Revue financière

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

Notes aux lecteurs

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

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

Le rapport du troisième trimestre de 2024, y compris le présent rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les plans, les buts, les aspirations, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, la performance, les débouchés et les occasions d'affaires de Propriétés de Choix ainsi que sur des questions d'ordre juridique et réglementaire. Des énoncés portant plus particulièrement sur les résultats et événements futurs prévus se trouvent dans diverses rubriques du présent rapport de gestion, y compris, sans toutefois s'y limiter : la rubrique 3, « Immeubles de placement », la rubrique 5, « Résultats d'exploitation », la rubrique 6, « Activités de location », la rubrique 7, « Résultats d'exploitation - informations sectorielles », la rubrique 12, « Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») » et la rubrique 13, « Perspectives ». Les énoncés prospectifs se reconnaissent généralement à l'emploi de mots ou d'expressions comme « s'attendre à », « anticiper », « croire », « pouvoir », « estimer », « objectif », « avoir l'intention de », « prévoir », « chercher à », « faire en sorte », « devoir », « aspirer à », « s'engager à », « viser de », « potentiel » et autres expressions semblables lorsqu'ils se rapportent à Propriétés de Choix et à sa direction.

Les énoncés prospectifs reflètent les estimations, opinions et hypothèses actuelles de Propriétés de Choix, lesquelles se fondent sur la perception qu'a la direction des tendances historiques, de la situation actuelle et des événements futurs prévus, ainsi que sur d'autres facteurs qui, de l'avis de la direction, sont appropriés dans les circonstances.

Les attentes de Propriétés de Choix en matière de performance sur le plan de l'exploitation et de performance financière sont fondées sur certaines hypothèses, dont des hypothèses ayant trait au potentiel, aux perspectives et aux occasions de croissance future de la Fiducie, aux tendances du secteur, au niveau d'endettement futur, aux lois fiscales, à la conjoncture économique et à la concurrence. Les estimations, opinions

et hypothèses de la direction sont, de par leur nature, assujetties à des incertitudes et à des éventualités importantes d'ordre commercial, économique, concurrentiel ou autre en ce qui a trait aux événements futurs, et sont donc susceptibles d'être révisées. Propriétés de Choix ne peut garantir que ces estimations, opinions et hypothèses se révéleront exactes.

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques qui sont décrits à la rubrique 11, « Risques d'entreprise et gestion des risques », du présent rapport de gestion et dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les points clés de ces risques et incertitudes comprennent :

- l'évolution de la conjoncture économique, y compris les fluctuations des taux d'intérêt et du taux d'inflation ainsi que des contraintes touchant la chaîne d'approvisionnement;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'obtenir les avantages prévus associés à ses priorités stratégiques et à ses principales initiatives, notamment l'incapacité d'aménager des actifs de qualité et de gérer efficacement ses projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation, de même que les calendriers et les coûts relatifs à ces initiatives;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix de s'adapter aux risques sociaux et environnementaux, y compris la non-réalisation des initiatives de la Fiducie en matière d'environnement et d'équité sociale, de même que, dans le contexte de la communication des informations de la Fiducie sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance, d'autres facteurs tels que la disponibilité, l'accessibilité et le maintien de données exhaustives et de grande qualité et l'instauration de lois, de politiques et de règlements nationaux et internationaux;
- l'incapacité de l'infrastructure de technologie de l'information de Propriétés de Choix à prendre en charge les exigences d'affaires de la Fiducie, l'incapacité pour Propriétés de Choix de déceler les perturbations du secteur et d'y faire face ou l'occurrence de toute atteinte à la sécurité interne et externe, de toute attaque par déni de service, de tout virus, de tout ver informatique ou de toute autre atteinte à la cybersécurité ou à la sécurité des données, connue ou inconnue;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'anticiper et de constater les changements démographiques et d'y réagir - notamment la préférence de plus en plus marquée des consommateurs à l'endroit du commerce électronique, qui pourrait donner lieu à une baisse de la demande de locaux par les locataires d'immeubles de commerce de détail;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'exécuter avec efficacité et efficience ses processus de gestion des biens et leur location;
- l'incapacité pour Propriétés de Choix d'acquiescer et de céder des biens conformément à ses stratégies à court et à long terme.

Cette liste des facteurs qui pourraient influencer sur les énoncés prospectifs de Propriétés de Choix n'est pas exhaustive. D'autres risques et incertitudes que Propriétés de Choix ignore actuellement pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent considérablement de ceux qui sont précisés dans les énoncés prospectifs.

Les résultats financiers de Propriétés de Choix ont subi l'incidence des ajustements de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie B de Choice Properties Limited Partnership (les « parts échangeables »), de la rémunération fondée sur des parts, des parts de société en commandite échangeables de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (les « parts de catégorie B »), une filiale d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »), et des immeubles de placement. Les parts échangeables et le passif lié à la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à la juste valeur selon le cours des parts de la Fiducie sur le marché, ce qui a une incidence défavorable sur les résultats financiers lorsque le cours des parts de la Fiducie augmente et une incidence favorable lorsque le cours des parts de la Fiducie diminue. Les parts cotées en bourse d'Allied (les « parts d'Allied ») sont comptabilisées à la juste valeur selon le cours des parts d'Allied sur le marché. Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur en fonction des évaluations effectuées par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie. Ces ajustements de la juste valeur ont une incidence sur certaines données de la Fiducie comptabilisées selon les PCGR, y compris le résultat net.

D'autres risques et incertitudes sont présentés dans les documents que Propriétés de Choix dépose, à l'occasion, auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris, sans toutefois s'y limiter, la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les lecteurs sont donc invités à ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, qui traduisent les attentes de Propriétés de Choix uniquement à la date du présent rapport de gestion. Sauf dans la mesure où la loi l'exige, Propriétés de Choix ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser les présents énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement.

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement à capital variable non constituée en société qui a été créée sous le régime des lois de la province d'Ontario en vertu d'une déclaration de fiducie modifiée et mise à jour au 30 avril 2021 et pouvant être modifiée, augmentée ou mise à jour à l'occasion (la « déclaration de fiducie »). Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou les « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHP.UN ».

George Weston limitée (« GWL ») est le porteur de parts détenant le contrôle de la Fiducie et l'actionnaire détenant le contrôle de Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »), principal locataire de la Fiducie. Au 30 septembre 2024, GWL détenait une participation véritable de 61,7 % dans Propriétés de Choix. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited (« Wittington »), actionnaire détenant le contrôle de GWL.

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

L'information qui est présentée dans le présent rapport de gestion est à jour au 6 novembre 2024, à moins d'indication contraire.

Tous les montants du présent rapport de gestion sont en milliers de dollars canadiens, à moins d'indication contraire.

1. INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS ET PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

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

Aux 30 septembre et pour les trimestres clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023
Nombre d'immeubles à revenu ⁱ⁾	705	706
SLB (en millions de pieds carrés) ⁱⁱ⁾	66,2	65,2
Taux d'occupation ^{*iii)}	97,7 %	97,7 %
Total des actifs (PCGR)	17 404 880 \$	17 259 515 \$
Total des passifs (PCGR)	13 235 011 \$	12 374 143 \$
Produits locatifs (PCGR)	339 898 \$	325 077 \$
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$
(Perte nette) bénéfice net par part – après dilution	(0,916) \$	0,602 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,258 \$	0,250 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{1)*}	73,7 %	75,0 %
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution*	0,229 \$	0,189 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{1)*}	82,9 %	99,4 %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 683 222	723 664 818
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), iv)*}	40,0 %	40,6 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{iv)*}	2,9 x	3,0 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{1), iv), v)*}	7,0 x	7,4 x
Dette ^{vi)} – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	6,2 années	6,0 années
Dette ^{vi)} – taux d'intérêt moyen pondéré*	4,17 %	4,03 %

* Indicateur de rendement clé

- i) En date du quatrième trimestre de 2023, la Fiducie a revu sa définition interne d'un immeuble à revenu distinct. L'incidence nette a été une augmentation du nombre d'immeubles à revenu, soit de deux en 2023.
- ii) Comprend 1 865 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (984 000 pieds carrés au 30 septembre 2023).
- iii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
- iv) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Se reporter à la rubrique 4, « Situation de trésorerie et sources de financement ». Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 7,0 x au 30 septembre 2024 et de 7,3 x au 30 septembre 2023.
- vi) La dette comprend uniquement les débetures non garanties de premier rang, les emprunts hypothécaires à taux fixes et les emprunts à la construction à taux fixes.

2. BILAN

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

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Actifs						
Immeubles de placement	15 207 000 \$	1 723 000 \$	16 930 000 \$	14 923 000 \$	1 722 000 \$	16 645 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	837 879	(837 879)	—	883 712	(883 712)	—
Actifs immobiliers financiers	199 111	(199 111)	—	195 457	(195 457)	—
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	2 095	—	2 095	8 681	—	8 681
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	606 030	(95 134)	510 896	656 001	(95 756)	560 245
Placement dans des titres immobiliers	238 780	—	238 780	238 308	—	238 308
Immobilisations incorporelles	13 214	—	13 214	13 964	—	13 964
Créances et autres actifs	183 255	17 476	200 731	137 180	10 247	147 427
Actifs détenus en vue de la vente	43 585	—	43 585	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	73 931	29 199	103 130	252 424	23 195	275 619
Total des actifs	17 404 880 \$	637 551 \$	18 042 431 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 642 682 \$	582 036 \$	7 224 718 \$	6 695 923 \$	529 129 \$	7 225 052 \$
Parts échangeables	5 988 250	—	5 988 250	5 521 222	—	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	604 079	55 515	659 594	723 080	51 388	774 468
Total des passifs	13 235 011	637 551	13 872 562	12 940 225	580 517	13 520 742
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 169 869	—	4 169 869	4 368 502	—	4 368 502
Total des capitaux propres	4 169 869	—	4 169 869	4 368 502	—	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres	17 404 880 \$	637 551 \$	18 042 431 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (en \$)	Commentaires
Immeubles de placement	284 000 \$	L'augmentation comparativement au 31 décembre 2023 découle principalement d'acquisitions de 179,8 millions de dollars, d'un ajustement favorable de 109,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 100,4 millions de dollars et d'un transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence de 21,1 millions de dollars. Cette augmentation a été en partie contrebalancée par le transfert de trois immeubles de commerce de détail d'une juste valeur de 77,8 millions de dollars vers les actifs détenus en vue de la vente et des sorties de 47,2 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(45 833)	La diminution s'explique principalement par la sortie de trois immeubles et le transfert d'un immeuble vers les immeubles de placement par suite de l'acquisition de la participation du partenaire dans l'actif sous-jacent au deuxième trimestre de 2024, facteurs en partie contrebalancés par l'acquisition d'un immeuble de commerce de détail auprès de Loblaw au cours du trimestre considéré et le bénéfice qui a été tiré des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	(6 586)	La diminution est principalement attribuable au coût des ventes comptabilisé en raison de la vente de la participation de la Fiducie dans 36 unités du projet d'immeuble résidentiel en copropriété de Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, contrebalancé en partie par les dépenses d'investissement liées à l'aménagement engagées au cours de la période.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	(49 971)	La diminution s'explique principalement par le remboursement du solde impayé de GWL de 295,9 millions de dollars au titre des billets à recevoir pour l'exercice précédent, contrebalancé en partie par les billets à recevoir de 224,6 millions de dollars consentis à GWL pendant l'exercice en cours et les avances nettes sur prêts hypothécaires et autres prêts de 21,3 millions de dollars.
Fonds de roulement	(13 417)	La diminution nette s'explique surtout par la réduction de la trésorerie excédentaire détenue à la suite du remboursement des débentures non garanties de premier rang de série D au premier trimestre de 2024, compensée en partie par la diminution des distributions sur les parts échangeables payables à GWL, le solde de l'exercice précédent tenant compte de distributions pour un exercice complet, contre trois trimestres pour l'exercice en cours.
Dette à long terme et facilité de crédit	(53 241)	La diminution s'explique surtout par le remboursement des débentures de série K d'un capital de 550,0 millions de dollars et des débentures non garanties de premier rang de série D d'un capital de 200,0 millions de dollars et des remboursements de 25,2 millions de dollars sur les emprunts à la construction, compensé en grande partie par l'émission des débentures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500,0 millions de dollars et des avances nettes sur emprunts hypothécaires de 222,3 millions de dollars.
Parts échangeables	467 028	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est liée à la hausse du prix des parts de Propriétés de Choix depuis le 31 décembre 2023.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	(198 633)	La diminution découle surtout des distributions aux porteurs de parts.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Pour élargir son portefeuille et participer à des projets d'aménagement, Propriétés de Choix détient diverses participations dans des entités du secteur immobilier qui possèdent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement détenus par ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. Par ailleurs, la Fiducie possède des actifs immobiliers financiers qui ne sont pas inclus dans ses immeubles de placement présentés selon les PCGR. Se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Trimestre			Période de neuf mois		
	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Immeubles de placement ⁱ⁾
Solde selon les PCGR à l'ouverture de la période	14 784 000 \$	243 000 \$	15 027 000 \$	14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$
Ajustements aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ⁱⁱ⁾	1 044 000	620 000	1 664 000	1 122 000	600 000	1 722 000
Solde selon une base proportionnelle ¹⁾ non conforme aux PCGR à l'ouverture de la période	15 828 000	863 000	16 691 000	15 757 000	888 000	16 645 000
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾	130 017	—	130 017	201 541	—	201 541
Dépenses d'investissement						
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	49 494	49 494	—	110 450	110 450
Améliorations des bâtiments	7 742	—	7 742	17 352	—	17 352
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	1 723	1 723	—	4 565	4 565
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	11 948	—	11 948	18 986	—	18 986
Frais directs de location	3 230	—	3 230	7 037	—	7 037
Allocations pour améliorations locatives	3 165	—	3 165	9 311	—	9 311
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	274	—	274	373	—	373
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	(43 585)	—	(43 585)	(77 835)	—	(77 835)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	21 550	(21 550)	—	104 442	(104 442)	—
Sorties	(8 150)	—	(8 150)	(111 904)	—	(111 904)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	91 809	(8 667)	83 142	119 697	(14 573)	105 124
Solde selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au 30 septembre 2024	16 046 000 \$	884 000 \$	16 930 000 \$	16 046 000 \$	884 000 \$	16 930 000 \$

- i) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.1, « Rapprochement des immeubles de placement », pour obtenir un rapprochement de l'historique des immeubles de placement établi selon les PCGR.
- ii) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 1 069 \$ et 2 311 \$ versés à Loblaw pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, respectivement.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,19 % et 4,14 % pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, respectivement.

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

Au 30 septembre 2024, la Fiducie a classé deux immeubles de commerce de détail d'une juste valeur de 43 585 \$ (néant au 31 décembre 2023) comme actifs détenus en vue de la vente. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2024, la Fiducie a sorti un immeuble de commerce de détail classé comme actif détenu en vue de la vente au 30 juin 2024 (se reporter à la rubrique 3.2, « Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions »).

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN¹⁾ estimé de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des baux en vigueur et les hypothèses concernant les produits locatifs tirés de baux futurs selon la conjoncture du marché. Dans le cadre de l'approche par le résultat, la méthode de la capitalisation directe prévoit l'application de taux de capitalisation globaux. Selon cette méthode, le taux de capitalisation global est appliqué au REN stabilisé estimatif futur. À l'heure actuelle, cette méthode est principalement appliquée pour évaluer les actifs résidentiels et certains baux fonciers.

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

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Total des immeubles de placement
Au 30 septembre 2024				
Taux d'actualisation	7,33 %	6,76 %	5,83 %	7,11 %
Taux de capitalisation final	6,57 %	5,90 %	5,24 %	6,33 %
Taux de capitalisation global	6,34 %	5,62 %	4,97 %	6,09 %
Au 31 décembre 2023				
Taux d'actualisation	7,38 %	6,41 %	5,87 %	7,06 %
Taux de capitalisation final	6,59 %	5,59 %	5,27 %	6,27 %
Taux de capitalisation global	6,37 %	5,33 %	5,01 %	6,04 %

Analyse de l'évaluation

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 82,5 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 83,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 109,2 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 105,1 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

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

3.2 Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Acquisitions d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Dette reprise auprès du vendeur	Trésorerie
Immeubles de placement							
Acquisitions auprès de parties liées							
396 St. Clair Ave. W, Toronto (Ontario)	19 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	74 322	38 433 \$	— \$	38 433 \$
6941 Kennedy Rd., Mississauga (Ontario) ⁱ⁾	5 septembre	Immeubles industriels	50 %	355 356	90 845	—	90 845
1385 Sargent Ave., Winnipeg (Manitoba) ⁱ⁾	5 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	75 250	16 070	—	16 070
Acquisitions auprès de parties liées				504 928	145 348	—	145 348
Acquisitions auprès de tiers							
755 Mount Pleasant Rd., Toronto (Ontario)	20 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	13 280	11 966	—	11 966
Cornerstone Shopping Centre, Fort Saskatchewan (Alberta)	21 juin	Immeubles de commerce de détail	50 %	101 577	21 125	12 153	8 972
402 et 406 Main St., Wolfville (Nouvelle-Écosse)	22 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	6 500	1 323	—	1 323
Acquisitions auprès de tiers				121 357	34 414	12 153	22 261
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence							
60 Carlton St., Toronto (Ontario) ^{i), ii)}	5 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	47 537	21 779	—	21 779
Acquisitions de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				47 537	21 779	—	21 779
Total des acquisitions d'immeubles de placement				673 822	201 541 \$	12 153 \$	189 388 \$

i) La Fiducie a acquis trois immeubles auprès de Loblaw en partenariat avec Crestpoint.

ii) La Fiducie a acquis cet immeuble de commerce de détail auprès de Loblaw par l'intermédiaire d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie		
						Dette reprise par l'acheteur	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Trésorerie
Immeubles de placement								
Crossroads Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	14 février	Immeubles de commerce de détail	50 %	13 520	6 700 \$	— \$	— \$	6 700 \$
379 Orenda Rd., Brampton (Ontario)	14 mars	Immeubles industriels	100 %	114 000	16 625	—	—	16 625
Cornerstone Shopping Centre, Olds (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	58 221	15 685	7 586	2 510	5 589
2955 Hazelton Place, Mississauga (Ontario)	1 ^{er} août	Immeubles de commerce de détail	100 %	9 461	8 150	—	—	8 150
Sorties d'immeubles de placement				195 202	47 160	7 586	2 510	37 064
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence								
Cornerstone Shopping Centre, Okotoks (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	78 370	23 500	7 705	4 300	11 495
Cornerstone Shopping Centre, Prince Albert (Saskatchewan) ⁱ⁾	19 juin	Immeubles de commerce de détail	44 %	195 901	41 244	—	4 260	36 984
Sorties de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				274 271	64 744	7 705	8 560	48 479
Actifs détenus en vue de la vente								
Méga Centre Lebourgneuf, Québec (Québec)	13 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	170 666	33 901	—	9 151	24 750
Sorties d'actifs détenus en vue de la vente				170 666	33 901	—	9 151	24 750
Total des sorties d'immeubles de placement				640 139	145 805 \$	15 291 \$	20 221 \$	110 293 \$

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

3.3 Aménagements achevés

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 103,9 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 111 000 pieds carrés et 101 000 pieds carrés d'espaces résidentiels comprenant 151 unités (selon la quote-part revenant à la Fiducie), dont le rendement moyen pondéré est de 5,7 %.

La Fiducie a livré huit projets d'aménagement de commerce de détail, dont l'agrandissement d'un immeuble existant d'un détaillant national, quatre baux fonciers, deux magasins Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, deux restaurants rapides et un établissement financier. La Fiducie a également livré un projet d'aménagement résidentiel à Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, dans lequel elle détient une participation de 50 %. Ce projet de 302 unités offre une communauté locative unique au cœur du Mount Pleasant Village de Brampton.

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a transféré les biens en voie d'aménagement qui suivent vers les immeubles à revenu présentés selon une base proportionnelle¹⁾ :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Projet/Emplacement	Date d'achèvement	Participation (en %)	SLB transférée (en pieds carrés)	Unités résidentielles transférées ⁱ⁾	Coût des actifs transférés	Rendement stabilisé prévu ^{2), ii)}
Vocation commerciale						
Immeubles de commerce de détail						
Guelph St., Georgetown (Ontario)	T1 2024	100 %	26 000	—	7 900 \$	8,8 %
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ^{vi)}	T2 2024	50 %	1 000	—	516	12,6 % ⁱⁱⁱ⁾
Carlton Spur, Prince Albert (Saskatchewan)	T2 2024	25 %	2 000	—	666	9,5 % ^{iv)}
43rd Ave., Innisfail (Alberta)	T2 2024	100 %	17 000	—	6 055	6,8 % ^{iv)}
Highway 88, Bradford (Ontario) ^{vi)}	T2 2024	100 %	24 000	—	732	25,3 %
137 Ave., Edmonton (Alberta)	T3 2024	100 %	7 000	—	4 383	7,0 % ^{iv)}
Sunwapta West, Immeubles 6-8, Edmonton, (Alberta) ^{vi)}	T3 2024	50 %	5 000	—	4 188	5,6 % ^{v)}
Country Village Rd NE, Calgary (Alberta)	T3 2024	100 %	29 000	—	12 777	6,3 %
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail			111 000	—	37 217	7,4 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels						
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	T1 2024	50 %	101 000	151	66 685	4,7 % ⁱⁱⁱ⁾
Total partiel – aménagement d'immeubles à usage mixte et résidentiels			101 000	151	66 685	4,7 %
Total des immeubles transférés au coût			212 000	151	103 902 \$	5,7 %
Total des immeubles transférés à la juste valeur					104 442 \$	

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

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

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

3.4 Activités d'aménagement

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

Le programme d'aménagement de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2024 est résumé ci-après :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		SLB ^{i), ii)} (en pieds carrés)		Investissement ^{ii), iii)}			
		Rubrique	Nombre de projets	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ^{2), iv)}	Total estimatif
Projets d'aménagement en cours de réalisation							
	Immeubles de commerce de détail	3.5	20	307 000	9 282 \$	102 572 \$	111 854 \$
	Immeubles industriels	3.5	2	1 750 000	142 994	217 050	360 044
	Immeubles résidentiels ^{v)}		1	—	2 095	—	2 095
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation			23	2 057 000	154 371	319 622	473 993
Projets d'aménagement en cours de planification							
	Immeubles de commerce de détail	3.6	9	252 000	29 959		
	Immeubles industriels	3.6	2	4 230 000	222 439		
	Immeubles résidentiels et à usage mixte	3.6	13	12 601 000	159 317		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification			24	17 083 000	411 715		
Total – projets d'aménagement, au coût			47	19 140 000	566 086 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{vi)}					884 000 \$		

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) La SLB estimée est fondée sur les plans d'aménagement actuels, la superficie définitive de l'aménagement pouvant différer. En ce qui concerne les projets d'aménagement en cours de planification, la SLB est une estimation et pourrait donc varier durant le processus de changement de zonage et de transfert des droits de propriété des projets d'aménagement visés. Inclut la SLB se rapportant aux baux fonciers.

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

iv) La Fiducie prévoit investir environ 26 % de ce montant durant le quatrième trimestre de 2024 et le reste par la suite.

v) Les projets à vocation résidentielle en cours de réalisation représentent les unités restantes de la partie logements en copropriété du projet d'aménagement Mount Pleasant Village. Le projet est inclus dans les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle. La Fiducie prévoit comptabiliser les produits et le coût des ventes liés aux unités restantes au premier semestre de 2025²⁾.

vi) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 2 095 \$ au 30 septembre 2024 (8 681 \$ au 31 décembre 2023).

3.5 Immeubles en cours de réalisation

Les projets d'aménagement en cours de réalisation sont des sites en construction ou pour lesquels les approbations appropriées ont été obtenues et dont la construction devrait commencer au cours des six à douze mois suivants. Actuellement, la Fiducie compte 23 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 20 immeubles de commerce de détail, 2 immeubles industriels et 1 immeuble à vocation résidentielle. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 2 057 000 pieds carrés (y compris 991 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). De plus, il reste dix unités d'immeubles résidentiels en copropriété à vendre, dans lesquelles la Fiducie détient une participation de 50 %. La Fiducie a investi à ce jour un total de 154,4 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 319,6 millions de dollars au cours des 12 à 24 prochains mois pour achever ces projets²⁾.

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

La Fiducie investit dans des projets d'aménagement destinés au commerce de détail au moyen de la densification de ses actifs de commerce de détail existants. Les projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de réalisation de la Fiducie représentent actuellement une superficie de 307 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 70 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) et devraient être achevés d'ici 12 à 24 mois²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement destinés au commerce de détail en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ¹⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{1), ii)}			Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}	
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achèvement ²⁾	Total estimatif		
Immeubles de commerce de détail									
1	20 Jocelyn St., Port Hope (Ontario) ^{v)}	100 %	S2 2024	44 000	100 %	13 \$	1 313 \$	1 326 \$	15,50 %-16,00 %
2	211 Bell Blvd., Belleville (Ontario) ^{v)}	100 %	S2 2024	21 000	100 %	11	880	891	25,25 %-25,75 % ^{viii)}
3	Harvest Pointe, Immeuble 18, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2024	6 000	100 %	3 661	8	3 669	5,50 %-5,75 % ^{vii)}
4	Sunwapta West, Immeuble 2 B, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S2 2024	3 000	100 %	309	1 414	1 723	7,00 %-7,50 %
5	100 th St., Morinville (Alberta)	100 %	S2 2024	17 000	100 %	23	6 858	6 881	6,25 %-6,75 % ^{viii)}
6	Sunwapta West, Immeuble 2 A, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	5 000	100 %	516	1 300	1 816	5,75 %-6,25 %
7	2132 et 2136 McPhillips St., Winnipeg (Manitoba) ^{v)}	100 %	S1 2025	2 000	100 %	90	961	1 051	9,25 %-9,75 %
8	Harvest Hills Market, Immeubles 5 et 9, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	7 000	100 %	1 074	2 792	3 866	7,50 %-8,00 %
9	3050 Argenta Rd., Mississauga (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	17	6 273	6 290	6,25 %-6,75 %
10	Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{v)}	50 %	S1 2025	3 000	100 %	1 395	307	1 702	7,25 %-7,75 %
11	291-295 Hwy. # 214, Elmsdale (Nouvelle-Écosse)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	137	7 914	8 051	6,50 %-7,00 % ^{viii)}
12	Harvest Hills Market, Immeuble 8, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	2 000	100 %	376	673	1 049	7,25 %-7,75 %
13	Langstaff et Hwy 27, Woodbridge (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	817	8 321	9 138	6,00 %-6,50 %
14	12035 Highway 17E, Sturgeon Falls (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	16	6 198	6 214	5,50 %-6,00 %
15	4420-52nd Ave., Whitecourt, AB	100 %	S2 2025	17 000	100 %	30	6 657	6 687	7,25 %-7,75 %
16	3050 Vega Blvd., Mississauga (Ontario)	100 %	S2 2025	44 000	100 %	750	20 122	20 872	5,75 %-6,25 %
17	680 O'Brien Rd., Renfrew (Ontario)	100 %	S2 2025	17 000	100 %	10	7 305	7 315	7,25 %-7,75 %
18	504 Main St. N, Mount Forest (Ontario)	100 %	S2 2025	17 000	100 %	19	5 981	6 000	7,00 %-7,50 %
19	657 John St. N, Aylmer (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	8	7 324	7 332	7,25 %-7,75 %
20	1641 et 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	10	9 971	9 981	4,75 %-5,25 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail				307 000		9 282 \$	102 572 \$	111 854 \$	6,25 %-6,75 %

- i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.
- ii) Compilé selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR. Les investissements à ce jour ont été compilés selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, compte non tenu des ajustements de la juste valeur des projets en cours.
- iii) La mention « S1 » représente le premier semestre de l'exercice. La mention « S2 » représente le deuxième semestre de l'exercice.
- iv) Sauf indication contraire, il n'y a eu aucun changement significatif dans la fourchette de rendement stabilisé prévu qui a été communiquée précédemment.
- v) Le projet d'aménagement comprend un bail foncier.
- vi) Projet d'aménagement avec achèvement par phase. Le rendement stabilisé prévu communiqué peut varier à mesure de l'achèvement des phases ou de l'ajout de phases additionnelles au projet d'aménagement.
- vii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été diminué en raison de l'augmentation des coûts.
- viii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de l'augmentation prévue du résultat.

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

La Fiducie investit dans des projets d'aménagement d'immeubles industriels au moyen de l'aménagement de nouveaux terrains industriels. La Fiducie a actuellement deux projets d'aménagement en cours qui devraient représenter une superficie de 1 750 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 921 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers) d'espace logistique de nouvelle génération à court terme²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 30 septembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{i), ii)}				
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée en %	À ce jour	Coût estimé d'achève- ment ²⁾	Total estimatif	Rendement stabilisé prévu ^{2), iv)}	
Immeubles industriels									
1	Choice Caledon Business Park – Immeuble A, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2024	921 000	100 %	85 557 \$	40 583 \$	126 140 \$	7,25 %-7,75 %
2	Choice Caledon Business Park – Immeuble H, Caledon (Ontario) ^{v)}	85 %	S2 2025	829 000	64 %	57 437	176 467	233 904	6,75 %-7,25 %
Total – aménagement d'immeubles industriels			1 750 000		142 994 \$	217 050 \$	360 044 \$	7,00 %-7,50 %	

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

v) Le projet d'aménagement est constitué d'un bail foncier. Selon le plan actuel de lotissement du site, cette phase de l'aménagement vise une superficie d'environ 1,1 million de pieds carrés, soit 0,9 million de pieds carrés sur une base proportionnelle.

vi) L'aménagement comprend une option d'agrandissement offerte au locataire pour la totalité de l'espace. L'augmentation de la superficie devrait être achevée au S2 de 2026 si le locataire décide d'occuper l'espace.

La Fiducie prévoit la construction de huit immeubles industriels à vocation multiple d'avant-garde en quatre phases au Choice Caledon Business Park au cours des 60 prochains mois²⁾. La première phase de ce projet d'aménagement portera sur la construction de l'immeuble A, loué à Loblaw dans le cadre d'un bail foncier couvrant environ 90 acres, le début de la perception des loyers étant prévu pour le premier trimestre de 2025. L'immeuble H, premier immeuble de la phase 2, est loué à un important fournisseur de services logistiques, le début de la perception des loyers étant prévu pour le deuxième trimestre de 2026²⁾.

3.6 Projets d'aménagement en cours de planification

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

Au 30 septembre 2024, la Fiducie avait recensé 24 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 9 projets d'une superficie totale de 252 000 pieds carrés pouvant être réalisés sur les sites existants de commerce de détail, 2 projets d'une superficie totale de 4 230 000 pieds carrés sur des sites industriels et 13 projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte comptant une superficie totale de 12 601 000 pieds carrés et 15 327 unités résidentielles (selon la quote-part revenant à la Fiducie). Le plan d'aménagement de chaque bien fait l'objet d'une évaluation exhaustive menée par la Fiducie à l'égard de chaque projet. La portée prévue d'un projet pourrait changer au fil du temps, et la Fiducie pourrait décider de ne pas aller de l'avant avec un projet d'aménagement au terme de son évaluation préalable exhaustive. La Fiducie a investi à ce jour un total de 411,7 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

La densification des immeubles de commerce de détail vise à accroître la densité au niveau du sol des immeubles de commerce de détail dans le portefeuille existant d'immeubles de commerce de détail. Ces projets offrent la possibilité d'ajouter de nouveaux locataires, accroissent davantage la proportion de locataires de grande qualité et favorisent une croissance stable des activités.

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i), ii)}
Projets d'aménagement d'immeubles destinés au commerce de détail en cours de planification	9	29 959 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i), ii)}
Projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification – Demande de changement de zonage approuvée	2	222 439 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage pour deux projets d'aménagement d'immeubles industriels. Le tableau suivant présente l'information sur les projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de planification de la Fiducie :

Projet/emplacement	Description
Choice Caledon Business Park – phases restantes, Caledon (Ontario)	Au cours du troisième trimestre de 2022, la coentreprise a obtenu les droits lui permettant de convertir les terres agricoles en terrains utilisés à d'autres fins au moyen d'un arrêté ministériel de zonage. La Fiducie a soumis des demandes de plan provisoire de lotissement et de plan d'implantation pour la première phase au deuxième trimestre de 2023, après quoi elle a reçu le permis de terrassement et amorcé les travaux sur place. Les coûts de préparation du site pour la subdivision des phases restantes devraient totaliser 102,0 millions de dollars, ou 86,7 millions de dollars selon la quote-part, au cours des 12 à 18 prochains mois. Le reste du projet d'aménagement devrait comprendre des entrepôts, des installations de distribution et des immeubles industriels d'une superficie totalisant environ 4,2 millions de pieds carrés sur 221 acres nettes destinées à l'aménagement (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un total de 189,3 millions de dollars au titre des phases restantes du projet d'aménagement, montant qui comprend l'acquisition de terrains.
Choice Eastway Industrial Centre – phase 2, East Gwillimbury (Ontario)	La deuxième phase du projet de la Fiducie vise un terrain destiné à l'aménagement d'environ 54 acres (selon une participation de 100 %) pour l'intégralité duquel un changement de zonage a été obtenu. La Fiducie poursuit la préparation du site. La deuxième phase devrait représenter environ 0,8 million de pieds carrés (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un montant de 33,1 millions de dollars, montant qui comprend l'acquisition de terrains.

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

Les projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte constituent un élément clé de la stratégie d'aménagement à long terme de Propriétés de Choix. La Fiducie s'efforce de créer une valeur durable grâce à des actifs de grande qualité à usage mixte comportant une importante composante résidentielle locative. En s'appuyant sur le portefeuille considérable de la Fiducie dans d'importants marchés urbains, Propriétés de Choix est d'avis qu'il existe des occasions de création de valeur importantes par l'intermédiaire d'un changement de zonage d'actifs existants ayant pour locataire pilier un magasin d'alimentation en sites à usage mixte. Le plan d'aménagement de chaque projet est soumis à l'examen et à l'approbation des administrations municipales, un processus qui peut prendre plusieurs années.

Une fois que le changement de zonage et les droits de propriété ont été obtenus, la Fiducie peut créer davantage de valeur en réalisant de tout nouveaux projets d'aménagement, en repositionnant des immeubles de commerce de détail existants et en maximisant la densité disponible aux fins des projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. Propriétés de Choix a amorcé le processus d'obtention du changement de zonage et des droits de propriété pour plusieurs de ses projets à venir.

La Fiducie a obtenu l'approbation du changement de zonage de trois projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte et a présenté des demandes pour huit projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte. La Fiducie a déjà investi, au total, 159,3 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					SLB estimée ^{i), ii)} (en milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ⁱⁱⁱ⁾
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁱ⁾	Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Demande de changement de zonage approuvée								
1 Golden Mile, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	19,0	3 597	323	2 907	3 230	18 641 \$
2 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,5	385	17	320	337	36 295
3 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,3	100	5	64	69	6 984
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			19,8	4 082	345	3 291	3 636	61 920
Demande de changement de zonage présentée								
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	4 240
2 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	7 904
3 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	46 127
4 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,8	2 470	110	1 765	1 875	5 065
5 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	1,5	191	—	120	120	2 249
6 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	4 549
7 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	6,5	2 100	10	1 290	1 300	13 743
8 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	1,7	622	24	422	446	7 711
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			47,1	11 245	479	8 486	8 965	91 588
Demande de changement de zonage à présenter								
1 Lower Jarvis, Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	4,1	—	—	—	—	3 539
2 South Service Rd., Mississauga (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	10,4	—	—	—	—	2 270
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			14,5	—	—	—	—	5 809
Total – projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte en cours de planification			81,4	15 327	824	11 777	12 601	159 317 \$

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

ii) La SLB estimée est fondée sur les plans d'aménagement actuels, la superficie définitive de l'aménagement pouvant différer. En ce qui concerne les projets en cours de planification, la SLB est une estimation et elle pourrait donc varier quand le processus de changement de zonage et de droits des projets sera terminé.

iii) Les investissements à ce jour comprennent les coûts supplémentaires liés au regroupement de terrains et à la planification de l'aménagement.

Demandes de changement de zonage approuvées

L'obtention des autorisations de zonage constitue une étape importante du cycle d'aménagement. L'approbation du changement de zonage permet à la Fiducie de dégager une valeur foncière importante en réalisant le potentiel lié à la densification résidentielle. Après l'approbation du changement de zonage, la prochaine phase du processus d'aménagement consiste à obtenir tous les permis nécessaires, ce qui permet de passer à l'étape de l'aménagement actif du projet, à savoir le début de la construction. La Fiducie a obtenu les approbations requises pour un projet d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 30 septembre 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 61,9 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

Projet/emplacement	Description
Golden Mile, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 19 acres, est situé sur l'avenue Eglinton, dans le quartier Golden Mile de Toronto. Les plans de réaménagement actuels prévoient la construction par phases d'un important projet communautaire à usage mixte favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels et des immeubles de commerce de détail. Le site est directement adjacent aux nouvelles stations de transport en commun situées le long de la première phase du circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown, qui est actuellement en construction. Le plan actuel prévoit une superficie totale au niveau du sol d'environ 3,2 millions de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,3 million de pieds carrés, et environ 3 600 unités résidentielles. Le projet d'aménagement transformera le secteur grâce à la création du quartier d'innovation communautaire Golden Mile, en combinant l'expertise de toutes les parties prenantes, notamment les organismes communautaires, le conseiller municipal et les établissements d'enseignement postsecondaire ²). Ce projet d'aménagement permettra de créer une communauté comprenant des immeubles résidentiels et commerciaux, ainsi que des aires communes privées, dont un nouveau parc. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage ont été approuvées par la Ville de Toronto, et la Fiducie continue de collaborer avec la Ville en vue de satisfaire les conditions relatives au lotissement et au plan d'implantation.
Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 1 acre, est situé dans le secteur de la rue Yonge et de la rue College, au centre-ville de Toronto. Le plan d'aménagement actuel prévoit la construction de deux tours résidentielles d'une superficie totale brute de 0,7 million de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 34 000 pieds carrés et environ 770 unités résidentielles locatives (selon une participation de 100 %). Les logements à loyer abordable représenteront 30 % des unités résidentielles ²).
Sheppard Avenue West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie de 0,6 acre, est situé à l'intersection nord-est du chemin Allen et de l'avenue Sheppard Ouest à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Les plans d'aménagement actuels prévoient la construction d'un immeuble résidentiel de 15 étages comprenant une SLB utilisée à des fins commerciales de 10 000 pieds carrés à vocation commerciale et environ 200 unités résidentielles (selon une participation de 100 %).

Demandes de changement de zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour sept projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte et pour un projet d'aménagement d'un immeuble résidentiel situé à Toronto, en Ontario. Au 30 septembre 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 91,6 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

Projet/emplacement	Description
Carlaw Avenue, Toronto (Ontario)	<p>Au cours du deuxième trimestre, Propriétés de Choix a conclu une entente avec la province d'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun à son immeuble de avenue Carlaw. En partenariat avec la province d'Ontario, Propriétés de Choix a élaboré un concept pour la future communauté axée sur le transport en commun sur ce site, situé à l'angle nord-est de la rue Gerrard East et de l'avenue Carlaw. Le centre commercial d'environ 5,6 acres, actuellement occupé par plusieurs locataires, deviendra le pilier de la station de métro Gerrard de la TTC sur la future ligne Ontario. Le concept proposé comprend trois tours d'environ 1 000 unités résidentielles, des espaces de vente au détail, dont un nouveau magasin d'alimentation, des aires communes privées au-dessus du corridor de transport en commun, une nouvelle rue publique et un parc public. La construction du projet de transport en commun devrait commencer en 2024 et se poursuivre au moins jusqu'en 2030²⁾, année où Propriétés de Choix commencera la construction des tours résidentielles. Ce projet transformera la communauté et donnera accès à des espaces ouverts, à des commerces de détail et au transport en commun, créant ainsi la collectivité complète par excellence. La Fiducie a présenté une demande de changement de zonage par le truchement du programme de communautés axées sur le transport en commun.</p>
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	<p>Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'intersection sud-est des rues Dundas Ouest et Bloor Ouest à Toronto, soit à la jonction de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment une station de métro de la TTC, une gare ferroviaire du réseau GO et le circuit ferroviaire Union-Pearson Express. Les plans de réaménagement actuels prévoient l'aménagement d'un important projet communautaire à usage mixte intégré aux services de transport en commun locaux favorisant un accroissement de la densité des immeubles résidentiels, des immeubles de bureaux et des immeubles de commerce de détail ainsi que les autres usages communautaires. La demande présentée prévoit une superficie totale au niveau du sol d'environ 1,7 million de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,2 million de pieds carrés, et environ 1 900 unités résidentielles. Le plan prévoit l'aménagement d'immeubles de commerce de détail de proximité et d'installations à vocation communautaire, dont un parc public. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et les demandes relatives au plan de lotissement et au plan d'implantation ont été présentées à la Ville de Toronto.</p>
North Road, Coquitlam (Colombie-Britannique)	<p>Propriétés de Choix a déposé une demande auprès de la Ville de Coquitlam visant le réaménagement de l'actuel Cariboo Centre situé au 439-465 North Road à Coquitlam, en Colombie-Britannique. Aux termes du plan directeur d'aménagement, un éventail diversifié d'unités résidentielles, d'immeubles de commerce de détail, d'aires de détente publiques et de services de garde d'enfants ont été proposés. La demande déposée porte sur quatre phases visant un site d'une superficie de 7,8 acres situé à l'intersection sud-est de North Road et Austin Avenue. Une fois mené à terme, le projet comptera environ 2 500 nouveaux logements répartis dans six tours destinés aux marchés résidentiels et locatifs, ainsi que 110 000 pieds carrés d'espace destiné au commerce de détail dans des aires commerciales comprenant notamment un nouveau magasin d'alimentation et une pharmacie dans le cadre de la phase 1 et des services de garde d'enfants dans le cadre des phases 1 et 4. En outre, l'ensemble du projet comptera environ 26 000 pieds carrés de place publique. Le plan directeur d'aménagement a été soumis à la Ville de Coquitlam en décembre 2023, puis soumis de nouveau en mai 2024. Propriétés de Choix poursuit le processus d'obtention des droits de propriété associés au plan directeur d'aménagement ainsi que la demande de permis d'aménagement pour la phase 1.</p>
Parkway Forest Drive, Toronto (Ontario)	<p>Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-est de la promenade Parkway Forest et de l'avenue Sheppard Est, à Toronto, et se trouve à 350 mètres de la station de métro Don Mills de la TTC. Le site comprend actuellement un immeuble locatif de 19 étages et dix maisons en rangée offertes à la location. L'aménagement proposé remplacera cinq des maisons en rangée existantes par un immeuble résidentiel de 33 étages comprenant environ 382 unités (selon une participation de 100 %). Cette densification soutiendra la croissance future de la Ville de Toronto en fournissant un parc de logements locatifs supplémentaire dans un quartier accessible par transport en commun. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage et la demande de plan provisoire de lotissement ont été présentées à la Ville de Toronto.</p>

Projet/emplacement	Description
Photography Drive, Toronto (Ontario)	<p>Le site, d'une superficie d'environ 7,7 acres, est situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Eglinton Ouest et de la promenade Black Creek, à Toronto. Le site se trouve à proximité de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment le réseau GO de Kitchener, le circuit ferroviaire Union-Pearson Express et le futur circuit de train léger sur rail Eglinton Crosstown. Le réaménagement proposé comprend sept immeubles à usage mixte, dont des unités à vocation résidentielle et des locaux de commerce de détail. La demande comprend une superficie brute totale d'environ 2,1 millions de pieds carrés et 2 400 unités résidentielles. Propriétés de Choix continue de préciser sa vision d'une communauté inclusive à usage mixte où les gens peuvent vivre et accéder aux commodités, aux services, au transport en commun et à une toute nouvelle épicerie, le tout à distance de marche. Les demandes de modification du plan d'aménagement officiel et du règlement de zonage ont été présentées à la Ville de Toronto.</p>
Warden Avenue, Toronto (Ontario)	<p>Le site, d'une superficie d'environ 6,5 acres, est situé au sud de l'intersection des avenues St. Clair et Warden, à Toronto, et à 500 mètres de la station de métro Warden de la TTC. Le plan d'aménagement actuel prévoit environ 2 100 unités résidentielles, une superficie brute de plus de 1,3 million de pieds carrés et une proposition de parc public. La Fiducie a conclu un règlement avec la Ville de Toronto, et elle s'affaire à préciser les conditions avant la publication d'un plan d'aménagement officiel et d'une demande de modification de règlement de zonage.</p>
Woodbine Avenue, Toronto (Ontario)	<p>Le site, d'une superficie d'environ 1,7 acre, est situé à l'intersection nord-est des avenues Woodbine et Danforth, dans le quartier Danforth de Toronto. Le site est adjacent à la station de métro Woodbine de la TTC. Le plan de réaménagement actuel prévoit une épicerie de détail au niveau du sol, un accès amélioré au réseau de la TTC et deux immeubles résidentiels à usage mixte dont la densité potentielle est d'environ 622 unités résidentielles. La conception de ce projet intégrera des particularités de l'aménagement urbain du quartier Danforth et une architecture durable. Le plan actuel prévoit un vaste espace public de propriété privée situé à proximité de l'avenue Woodbine, qui assure une transition harmonieuse entre le quartier existant et la nouvelle offre de vente au détail au niveau du sol proposée. Une demande de changement de zonage révisée qui correspond mieux à l'évolution des politiques de planification dans le corridor Danforth a été présentée à la Ville de Toronto au cours du quatrième trimestre de 2023.</p>

3.7 Projets futurs

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

3.8 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

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

La Fiducie a accordé des prêts hypothécaires garantis de 266 288 \$ (264 394 \$ au 31 décembre 2023) à des emprunteurs indépendants. Ces prêts ont été accordés à des emprunteurs qui sont des partenaires et contreparties stratégiques de la Fiducie, et ils sont garantis par des actifs immobiliers.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, la Fiducie a accordé, à titre de vendeur, quatre prêts hypothécaires d'une valeur nominale totale de 21 153 \$ et d'une juste valeur totale de 20 221 \$ (voir la rubrique 3.2). Les prêts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 6,22 % et sont garantis par les immeubles sortis.

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

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 224 608 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Au 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	361 422 \$	266 288 \$	0,8	8,36 %
Prêts	20 000	20 000	0,3	7,00 %
Billets à recevoir de GWL	224 608	224 608	—	—
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	606 030 \$	510 896 \$		

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ élimine, selon la quote-part revenant à la Fiducie, les soldes de prêts hypothécaires consentis à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2023 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ^{1), i)}	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Prêts hypothécaires	360 150 \$	264 394 \$	1,1	8,62 %
Billets à recevoir de GWL	295 851	295 851	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	656 001 \$	560 245 \$		

i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ élimine, selon la quote-part revenant à la Fiducie, les soldes de prêts hypothécaires consentis à une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	619 586 \$	23 848 \$	595 738 \$	252 424 \$	64 736 \$	187 688 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	203 902	149 246	54 656	482 288	434 305	47 983
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement	(180 470)	(128 870)	(51 600)	(372 039)	(423 378)	51 339
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement	(569 087)	15 044	(584 131)	(288 742)	(16 395)	(272 347)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	73 931 \$	59 268 \$	14 663 \$	73 931 \$	59 268 \$	14 663 \$

Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à la variation favorable du fonds de roulement, une augmentation du résultat d'exploitation net et une diminution des dépenses liées aux frais directs de location et aux allocations accordées aux locataires. L'augmentation a été contrebalancée en partie par une baisse des distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et une hausse des intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus.

Les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation sont utilisées en partie pour financer les activités courantes et les dépenses d'investissement liées aux immeubles et à la location²⁾.

Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement

Trimestre

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour le trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent découle surtout d'une hausse de la trésorerie affectée à l'acquisition d'immeubles de placement, compensée en partie par une diminution de la trésorerie affectée aux dépenses d'investissement et une augmentation du produit en trésorerie tiré des sorties.

Période de neuf mois

La diminution des sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent découle surtout d'une baisse de la trésorerie affectée aux dépenses d'investissement, d'une hausse du produit en trésorerie tiré des sorties, notamment la distribution du produit des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, et d'une distribution en capital de l'une des coentreprises de la Fiducie liée au financement postconstruction. L'augmentation a été compensée en partie par une baisse des entrées de trésorerie liées aux remboursements de prêts hypothécaires et une hausse des sorties de trésorerie liées à l'acquisition d'immeubles de placement et d'actifs immobiliers financiers.

(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des sorties de trésorerie liées aux activités de financement pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est principalement attribuable à une hausse des remboursements nets des débetures non garanties de premier rang et à une hausse des remboursements nets sur les emprunts à la construction, facteurs compensés en partie par l'incidence du remboursement du solde aux termes de la facilité de crédit au cours de l'exercice précédent et la hausse des avances sur emprunts hypothécaires.

4.2 Sources de liquidité et structure du capital

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

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	103 130 \$	275 619 \$	(172 489) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 500 000	1 500 000	—
Liquidités	1 603 130 \$	1 775 619 \$	(172 489) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 910 879 \$	12 718 125 \$	192 754 \$

i) Au 30 septembre 2024, des placements à court terme de 25 527 \$ étaient compris dans la trésorerie et les équivalents de trésorerie (144 441 \$ au 31 décembre 2023).

4.3 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	5 230 \$	74 471 \$	1,2	6,12 %
Facilité de crédit	—	—	—	— %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt ⁱ⁾	—	—		
Emprunts à taux variables	5 230	74 471	1,2	6,12 %
Emprunts à la construction	59 622	59 622	6,6	2,08 %
Débetures non garanties de premier rang	5 400 000	5 400 000	5,6	4,20 %
Emprunts hypothécaires	1 198 974	1 719 628	7,9	4,16 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(21 144)	(29 003)		
Emprunts à taux fixes	6 637 452	7 150 247	6,2	4,17 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 642 682 \$	7 224 718 \$		

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 374 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 30 septembre 2024.

Au 31 décembre 2023 (en milliers de dollars)	Selon une base proportionnelle ¹⁾			
	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré (en %)
Emprunts à la construction	49 603 \$	160 370 \$	0,7	6,84 %
Facilité de crédit	—	—	—	— %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt ⁱ⁾	—	—		
Emprunts à taux variables	49 603	160 370	0,7	6,84 %
Emprunts à la construction	40 456	40 456	7,3	2,08 %
Débetures non garanties de premier rang	5 650 000	5 650 000	5,5	4,07 %
Emprunts hypothécaires	976 661	1 402 858	6,6	3,94 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette	(20 797)	(28 632)		
Emprunts à taux fixes	6 646 320	7 064 682	5,7	4,03 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 695 923 \$	7 225 052 \$		

i) Des frais de placement de titres d'emprunt non amortis de 2 232 \$ ont été pris en compte dans les autres actifs au 31 décembre 2023.

Emprunts à la construction

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et résidentiels et à usage mixte, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables et fixes, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance entre 2025 et 2031, s'élève à 336 225 \$, dont une tranche de 270 700 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 septembre 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023).

Au 30 septembre 2024, un montant de 134 093 \$ a été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 69 241 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient à 4,33 % et à 3,6 ans (respectivement 5,88 % et 2,0 ans au 31 décembre 2023).

Facilité de crédit

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ consentie par un consortium de prêteurs. Au deuxième trimestre de 2024, la Fiducie a prorogé l'échéance de la facilité de crédit, la faisant passer du 1^{er} septembre 2028 au 13 juin 2029.

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

Au 30 septembre 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023). Au 30 septembre 2024, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt de 2 374 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023) était pris en compte dans les autres actifs.

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

Débetures non garanties de premier rang

Le 8 février 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 200 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série D en circulation portant un intérêt à un taux de 4,29 %. Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série D a été financé par le produit tiré du remboursement du billet à ordre d'Allied reçu le 29 décembre 2023.

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

Le 9 septembre 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 550 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série K en circulation portant intérêt au taux de 3,56 %. Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série K a été financé au moyen du produit tiré de l'émission des débetures non garanties de premier rang de série U.

Sommaire de l'évolution du total de la dette ajustée

Le tableau qui suit présente les variations nettes des composantes des emprunts à taux variables selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)				
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	— \$	49 603 \$	110 767 \$	160 370 \$
Émissions et avances	—	2 694	60 372	63 066
Remboursements	—	(47 067)	(101 898)	(148 965)
Solde de capital impayé à la clôture de la période	— \$	5 230 \$	69 241 \$	74 471 \$

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

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR de Propriétés de Choix au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixes
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)						
Solde de capital impayé à l'ouverture de la période	5 650 000 \$	976 661 \$	40 456 \$	426 197 \$		7 093 314 \$
Émissions et avances ⁱⁱ⁾	500 000	254 452	19 166	147 358		920 976
Remboursements	(750 000)	(74 946)	—	(6 956)		(831 902)
Repris par l'acheteur	—	(7 586)	—	(7 705)		(15 291)
Repris auprès du vendeur	—	12 153	—	—		12 153
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱⁱ⁾	—	38 240	—	(38 240)		—
Solde de capital impayé à la clôture de la période	5 400 000 \$	1 198 974 \$	59 622 \$	520 654 \$		7 179 250 \$

- i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ reflète les emprunts hypothécaires contractés par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.
- ii) Les émissions et les avances sur emprunts hypothécaires comprennent des emprunts hypothécaires repris du partenaire de la Fiducie de 33 075 \$ précédemment garantis par la participation du partenaire dans les immeubles sortis par la Fiducie et son partenaire au deuxième trimestre de 2024. Ces emprunts hypothécaires étaient garantis par d'autres immeubles détenus par la Fiducie.
- iii) Le transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comprend la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire précédemment garanti par les immeubles sortis dont il a été question plus haut ainsi que la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire lié à une acquisition qui a été transféré vers les immeubles de placement.

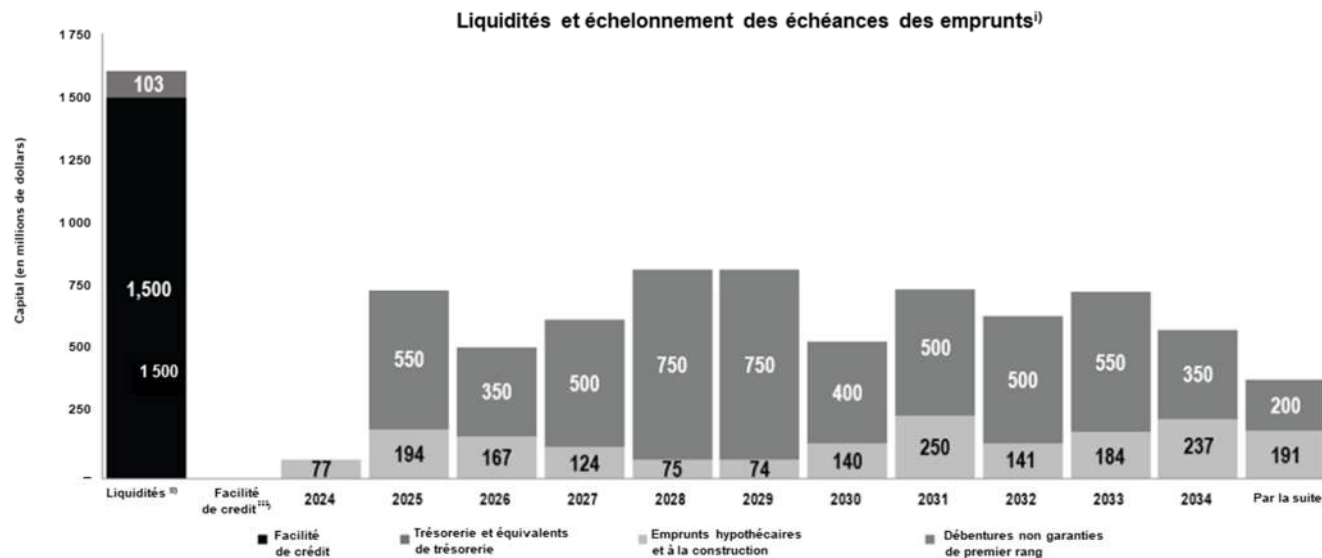
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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

	Selon les PCGR			Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾		Selon une base proportionnelle ¹⁾	
	Facilité de crédit	Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Emprunts hypothécaires ¹⁾	Emprunts à la construction ¹⁾	Total
Au 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)							
Reste de 2024	— \$	— \$	74 403 \$	— \$	2 870 \$	— \$	77 273 \$
2025	—	550 000	127 956	5 230	9 901	51 008	744 095
2026	—	350 000	133 355	—	16 005	18 233	517 593
2027	—	500 000	92 298	—	31 542	—	623 840
2028	—	750 000	46 894	—	28 684	—	825 578
Par la suite	—	3 250 000	724 068	59 622	431 652	—	4 465 342
Total de l'encours de la dette ajustée	— \$	5 400 000 \$	1 198 974 \$	64 852 \$	520 654 \$	69 241 \$	7 253 721 \$

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

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



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

4.4 Situation financière

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

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

		Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs^{1), i)}	Limite : taux maximal de 60,0 % excluant la dette convertible	40,0 %	40,4 %
Ratio de couverture du service de la dette^{1), i)}	Limite : au moins 1,5 x	2,9 x	3,0 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV^{1), i), ii), iii), iv), v)}		7,0 x	7,2 x
Ratio de couverture des intérêts^{1), iii), iv)}		3,2 x	3,4 x

- i) Les ratios liés à la dette ne tiennent pas compte des parts échangeables. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.
- ii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.8, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement du résultat net au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.
- iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.7, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières » pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base proportionnelle¹⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.
- iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débetures non garanties de premier rang et à la facilité de crédit ne visent pas le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ ni le ratio de couverture des intérêts¹⁾. Ces mesures sont utilisées pour évaluer le levier financier et sont utiles pour établir la capacité de la Fiducie à respecter ses obligations financières. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14, « Mesures financières non conformes aux PCGR ».
- v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 7,0 x au 30 septembre 2024 et de 7,0 x au 31 décembre 2023.

4.5 Notations de crédit

Les titres d'emprunt de Propriétés de Choix sont notés par deux agences de notation indépendantes, soit DBRS et S&P.

Le 29 mai 2024, S&P a revu à la hausse la note de Propriétés de Choix pour l'établir à BBB+ avec une tendance stable. Le 27 août 2024, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé) avec une tendance stable. Une note de crédit équivalente ou supérieure à BBB- correspond à une notation élevée de solvabilité.

Le tableau qui suit présente les notes de crédit actuelles de Propriétés de Choix au 30 septembre 2024 :

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

4.6 Capitaux propres sous forme de parts

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts à l'ouverture de la période	327 859 972	327 771 149
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	367 428	329 716
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(303 428)	(240 893)
Parts à la clôture de la période	327 923 972	327 859 972
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	395 786 525
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 710 497	723 646 497

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

À l'occasion, Propriétés de Choix peut racheter des parts conformément aux règles prescrites dans les politiques réglementaires ou d'une bourse de valeurs applicables. Le 17 novembre 2023, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 563 002 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2023 au 20 novembre 2024 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

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

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

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

Des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et d'attributions aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2024 et 2023, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	137 499 \$	135 684 \$	1 815 \$	411 278 \$	405 846 \$	5 432 \$

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

Le 14 février 2024, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,76 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,75 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse est entrée en vigueur pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

Aux fins du calcul des distributions qui seront versées aux porteurs de parts, le conseil de Propriétés de Choix prend en considération un certain nombre de facteurs, dont les dispositions de sa déclaration de fiducie, l'environnement macroéconomique et la conjoncture du secteur, la situation financière globale de la Fiducie, les besoins futurs en capitaux, les clauses restrictives liées à la dette et le bénéfice imposable. Conformément à la politique en matière de distributions de Propriétés de Choix, la direction et le Conseil examinent régulièrement le taux des distributions de Propriétés de Choix afin d'évaluer la stabilité des distributions en trésorerie et hors trésorerie.

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

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

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

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	142 435 \$	144 006 \$	(1 571) \$	511 427 \$	470 515 \$	40 912 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 499	135 684	1 815	411 278	405 846	5 432
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	4 936 \$	8 322 \$	(3 386) \$	100 149 \$	64 669 \$	35 480 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	96,5 %	94,2 %	2,3 %	80,4 %	86,3 %	(5,9) %

Trimestre

La diminution des FTLAE¹⁾ pour le trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent s'explique surtout par une variation défavorable du fonds de roulement et une hausse des charges générales et administratives, facteurs compensés en partie par une baisse des dépenses de location et d'entretien et une hausse du bénéfice d'exploitation net.

Période de neuf mois

L'augmentation des FTLAE¹⁾ pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique surtout par une baisse des dépenses de location et d'entretien et une hausse du bénéfice d'exploitation net, facteurs contrebalancés en partie par une variation défavorable du fonds de roulement et une hausse des charges générales et administratives.

4.8 Instruments financiers

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Au 30 septembre 2024, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2023).

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

(en milliers de dollars)	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre novembre 2025 et juin 2030	77 010 \$	5 710 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés		77 010 \$	5 710 \$	7 872 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	1 ^{er} mars 2030	75 287 \$	2 463 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés		75 287 \$	2 463 \$	1 337 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 3 288 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 3 470 \$ au 30 septembre 2023).

4.9 Arrangements hors bilan

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. La Fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 83 135 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 36 663 \$ (37 668 \$ au 31 décembre 2023).

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Les résultats de Propriétés de Choix établis selon les PCGR pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2024 et 2023 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	339 898 \$	325 077 \$	14 821 \$	4,6 %	1 013 244 \$	980 061 \$	33 183 \$	3,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(92 893)	(87 229)	(5 664)	6,5 %	(284 193)	(274 674)	(9 519)	3,5 %
	247 005	237 848	9 157	3,8 %	729 051	705 387	23 664	3,4 %
Bénéfice des stocks de projets résidentiels								
Ventes brutes	—	—	—	— %	11 268	—	11 268	— %
Coût des ventes	—	—	—	— %	(9 234)	—	(9 234)	— %
	—	—	—	— %	2 034	—	2 034	— %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	17 312	11 147	6 165	55,3 %	42 346	31 443	10 903	34,7 %
Revenu de placement ⁱ⁾	5 315	5 315	—	— %	15 945	15 945	—	— %
Produits de commissions	1 351	821	530	64,6 %	2 677	3 162	(485)	(15,3) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(150 410)	(142 292)	(8 118)	5,7 %	(438 898)	(422 774)	(16 124)	3,8 %
Charges générales et administratives	(19 008)	(16 420)	(2 588)	15,8 %	(50 846)	(44 631)	(6 215)	13,9 %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5 230	4 823	407	8,4 %	11 318	31 000	(19 682)	(63,5) %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(750)	(750)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	— %	38 615	(34)	38 649	s. o.
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(3 339)	643	(3 982)	(619,3) %	(1 270)	2 373	(3 643)	(153,5) %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(906 351)	352 250	(1 258 601)	(357,3) %	(467 028)	823 236	(1 290 264)	(156,7) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	82 173	26 775	55 398	206,9 %	108 843	188 595	(79 752)	(42,3) %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	57 983	(44 757)	102 740	(229,6) %	472	(90 576)	91 048	(100,5) %
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat	(662 989)	435 903	(1 098 892)	(252,1) %	(7 491)	1 242 376	(1 249 867)	(100,6) %
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	—	—	—	— %	12	(1)	13	(1300,0) %
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$	(1 098 892) \$	(252,1) %	(7 479) \$	1 242 375 \$	(1 249 854) \$	(100,6) %

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

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

Trimestre

La Fiducie a déclaré une perte nette de 663,0 millions de dollars pour le trimestre, comparativement à un bénéfice net de 435,9 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 1 258,6 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la hausse du prix des parts de la Fiducie, compensée en partie par une variation favorable de 102,7 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied, découlant d'une hausse du prix des parts d'Allied au cours du trimestre, et une variation favorable de 55,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

Période de neuf mois

La Fiducie a déclaré une perte nette de 7,5 millions de dollars pour la période de neuf mois, comparativement à un bénéfice net de 1 242,4 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 1 290,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la hausse du prix des parts de la Fiducie et une variation défavorable de 79,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement. La diminution a été compensée en partie par une variation favorable de 91,0 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied découlant d'une hausse du prix des parts d'Allied au cours de l'exercice, comparativement à une baisse au cours de l'exercice précédent.

Les variations indiquées plus haut ont été contrebalancées en partie par la reprise d'une provision de 38,6 millions de dollars au cours du deuxième trimestre de 2024 liée à une transaction qui a été établie comme n'étant plus requise.

Produits locatifs et charges d'exploitation liées aux immeubles

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

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits locatifs	339 898 \$	325 077 \$	14 821 \$	1 013 244 \$	980 061 \$	33 183 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(92 893)	(87 229)	(5 664)	(284 193)	(274 674)	(9 519)
Résultat d'exploitation net	247 005 \$	237 848 \$	9 157 \$	729 051 \$	705 387 \$	23 664 \$

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des produits locatifs pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique en grande partie par la hausse des loyers lors des renouvellements, les nouvelles locations et les majorations de loyer contractuelles, particulièrement au sein des portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. La hausse des recouvrements, les acquisitions nettes et les projets d'aménagement menés à terme ont également contribué à l'augmentation. En outre, la période de neuf mois rend compte d'une reprise sur provision pour le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire. Ces hausses ont été contrebalancées en partie par la diminution des paiements pour cession de bail reçus de respectivement 1,3 million de dollars et de 6,0 millions de dollars pour le trimestre et la période de neuf mois. Les paiements pour cession de bail reçus depuis le début de l'exercice avaient surtout trait au redimensionnement de trois magasins d'alimentation Loblaw et à la fermeture d'un magasin en Alberta.

Bénéfice des stocks de projets résidentiels

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

Trimestre et période de neuf mois

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

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits d'intérêts tirés des prêts hypothécaires et des prêts	6 083 \$	7 209 \$	(1 126) \$	17 526 \$	18 824 \$	(1 298) \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	2 937	2 252	685	8 803	6 840	1 963
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	1 341	412	929	3 615	2 921	694
Autres produits d'intérêts	6 951	1 274	5 677	12 402	2 858	9 544
Produits d'intérêts	17 312 \$	11 147 \$	6 165 \$	42 346 \$	31 443 \$	10 903 \$

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des produits d'intérêts pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est essentiellement attribuable aux produits d'intérêts supplémentaires gagnés sur la trésorerie excédentaire et aux produits supplémentaires gagnés sur les actifs immobiliers financiers. Cette hausse a été contrebalancée en partie par une diminution des produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts attribuable au remboursement net de prêts hypothécaires au cours des douze derniers mois.

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

Produits de commissions

Les frais imputés à des tiers comprennent les frais de gestion liés aux biens immobiliers, les honoraires de location et les frais de gestion de projets liés aux biens immobiliers détenus conjointement, lesquels servent de complément aux flux de trésorerie en vue d'accroître les rendements tirés des biens immobiliers détenus conjointement. Les produits de commissions provenant de tiers fluctuent en fonction des changements qui surviennent au sein du portefeuille de même que du moment où sont effectuées les transactions locatives et les activités liées aux projets. Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus (se reporter à la rubrique 9, « Transactions avec des parties liées »).

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	63 \$	168 \$	(105) \$	258 \$	663 \$	(405) \$
Frais imputés à des tiers	1 288	653	635	2 419	2 499	(80)
Produits de commissions	1 351 \$	821 \$	530 \$	2 677 \$	3 162 \$	(485) \$

Trimestre

L'augmentation des produits de commissions pour le trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent est principalement attribuable à une hausse des frais de consultation en aménagement reçus de tiers.

Période de neuf mois

La diminution des produits de commissions pour la période de neuf mois par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est principalement attribuable à la baisse des frais de consultation en aménagement reçus de Wittington et à la baisse des services de location et de gestion de projets fournis à des tiers, facteurs compensés en partie par une hausse des frais de consultation en aménagement reçus de tiers au cours du trimestre considéré.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	60 857 \$	56 415 \$	4 442 \$	174 557 \$	162 272 \$	12 285 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	12 864	10 933	1 931	34 352	31 239	3 113
Intérêts sur la facilité de crédit	938	2 442	(1 504)	3 147	9 026	(5 879)
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	11	14	(3)	35	50	(15)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	142	(53)	195	530	(20)	550
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 180	831	349	3 437	3 479	(42)
Intérêts inscrits à l'actif ⁱ⁾	(781)	(2 500)	1 719	(2 098)	(5 243)	3 145
	75 211	68 082	7 129	213 960	200 803	13 157
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	75 199	74 210	989	224 938	221 971	2 967
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 410 \$	142 292 \$	8 118 \$	438 898 \$	422 774 \$	16 124 \$

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

ii) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre et période de neuf mois

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

De plus, les intérêts sur les débetures non garanties de premier rang ont augmenté par suite de l'émission de débetures non garanties de premier rang de série U d'un capital de 500 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024. La Fiducie a utilisé le produit de l'émission de débetures de série U pour rembourser une partie du montant en capital de 550 millions de dollars des débetures de série K à l'échéance au trimestre considéré. Avant le remboursement des débetures de série K, le produit de l'émission de débetures de série U avait été investi dans un CPG portant intérêt à un taux plus élevé que celui des débetures.

Charges générales et administratives

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	17 631 \$	17 842 \$	(211) \$	53 826 \$	50 985 \$	2 841 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	804	755	49	2 476	2 571	(95)
Honoraires	3 834	1 773	2 061	6 245	3 515	2 730
Coûts liés aux technologies de l'information	2 517	1 708	809	6 545	5 121	1 424
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ¹⁾	1 247	1 332	(85)	3 741	3 732	9
Amortissement d'autres actifs	314	321	(7)	939	990	(51)
Frais de bureau	306	452	(146)	1 217	1 242	(25)
Autres	1 027	776	251	2 297	2 245	52
	27 680	24 959	2 721	77 286	70 401	6 885
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 120)	(3 531)	411	(9 731)	(9 866)	135
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 552)	(5 008)	(544)	(16 709)	(15 904)	(805)
Charges générales et administratives	19 008 \$	16 420 \$	2 588 \$	50 846 \$	44 631 \$	6 215 \$

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

Trimestre et période de neuf mois

Les charges générales et administratives ont augmenté pour le trimestre et la période de neuf mois par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de frais de restructuration liés à l'impartition d'une partie de la fonction de comptabilité relative à l'exploitation de la Fiducie, de certaines autres charges non récurrentes et de la hausse des dépenses liées aux technologies de l'information.

6. ACTIVITÉS DE LOCATION

Les activités de location de Propriétés de Choix sont orientées vers la création de valeur en misant sur :

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

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

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	30 juin 2024			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : absorption	Changements au sein du portefeuille ^(v)	Immeubles inoccupés – acquisitions (sorties)	Trimestre clos le 30 septembre 2024		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁽ⁱ⁾	44 602	43 568	97,7 %	(3 189)	60	3 101	(28)	(117)	(6)	44 479	43 423	97,6 %
Immeubles industriels ⁽ⁱⁱ⁾	19 543	19 314	98,8 %	(804)	16	635	(153)	354	1	19 898	19 515	98,1 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 134	1 074	94,7 %	(29)	3	29	3	19	4	1 157	1 096	94,7 %
Total	65 279	63 956	98,0 %	(4 022)	79	3 765	(178)	256	(1)	65 534	64 034	97,7 %

- i) Comprend 674 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (674 000 pieds carrés au 30 juin 2024).
- ii) Comprend 1 191 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (1 191 000 pieds carrés au 30 juin 2024).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) Représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	31 décembre 2023			Baux arrivés à échéance	Nouveaux baux	Baux renouvelés	Total partiel : absorption	Changements au sein du portefeuille ^(v)	Immeubles inoccupés – acquisitions (sorties)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024		
	Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %							Superficie locative	Superficie occupée	Superficie occupée en %
Immeubles de commerce de détail ⁽ⁱ⁾	44 691	43 667	97,7 %	(3 978)	132	3 786	(60)	(184)	(28)	44 479	43 423	97,6 %
Immeubles industriels ⁽ⁱⁱ⁾	19 655	19 458	99,0 %	(1 523)	152	1 184	(187)	244	(1)	19 898	19 515	98,1 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1 134	1 068	94,2 %	(31)	13	31	13	15	8	1 157	1 096	94,7 %
Total	65 480	64 193	98,0 %	(5 532)	297	5 001	(234)	75	(21)	65 534	64 034	97,7 %

- i) Comprend 674 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (657 000 pieds carrés au 31 décembre 2023).
- ii) Comprend 1 191 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (1 191 000 pieds carrés au 31 décembre 2023).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) Représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.

Au 30 septembre 2024, la Fiducie avait 29 sites de commerce de détail et 5 sites industriels loués à des locataires aux termes de baux fonciers (30 sites de commerce de détail et 5 sites industriels au 31 décembre 2023). Les locataires ont construit des immeubles sur des sites, d'une superficie brute d'environ 1 865 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (1 848 000 pieds carrés au 31 décembre 2023). De plus, la Fiducie compte 176 postes d'essence dans son secteur des immeubles de commerce de détail (178 au 31 décembre 2023), qui ont été exclus des tableaux du taux d'occupation.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a diminué, passant de 98,0 % au 30 juin 2024 à 97,7 % au 30 septembre 2024.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation a légèrement diminué en raison surtout d'une absorption négative de (28 000) pieds carrés et de l'incidence des variations nettes négatives au sein du portefeuille.

Les variations nettes au sein du portefeuille d'environ (117 000) pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail rendent notamment compte de la sortie d'un immeuble au Québec et du retrait de la SLB associée à l'immeuble de Carlaw Avenue de la Fiducie à l'égard duquel la Fiducie a conclu une entente avec la province d'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun sur le site. La diminution a été compensée en partie par l'acquisition d'une participation de 50 % dans deux immeubles de commerce de détail auprès de Loblaw.

Le taux d'occupation a diminué de 0,7 % dans le secteur des immeubles industriels en raison surtout d'une absorption négative d'environ 153 000 pieds carrés découlant du départ de plusieurs locataires dans le portefeuille de l'Ontario et celui de l'Alberta.

Les variations nettes au sein du portefeuille d'environ 354 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels découlaient surtout de l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble en Ontario auprès de Loblaw.

Période de neuf mois

Dans l'ensemble, le taux d'occupation de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 a diminué, passant de 98,0 % au 31 décembre 2023 à 97,7 % au 30 septembre 2024.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation a légèrement diminué en raison surtout d'une absorption négative de (60 000) pieds carrés et de l'incidence des variations nettes négatives au sein du portefeuille.

Les variations nettes au sein du portefeuille d'environ (184 000) pieds carrés dans le secteur des immeubles de commerce de détail rendent notamment compte de la sortie d'un immeuble au Québec, de celle de deux immeubles en Saskatchewan et de celle de deux immeubles en Alberta, ainsi que du retrait de la SLB associée à l'immeuble de Carlaw Avenue de la Fiducie à l'égard duquel la Fiducie a conclu une entente avec la province d'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun sur le site. La diminution a été compensée en partie par l'acquisition d'une participation d'un partenaire dans un immeuble en Alberta et de l'acquisition d'une participation de 50 % dans deux immeubles de commerce de détail auprès de Loblaw.

Le taux d'occupation a diminué de 0,9 % dans le secteur des immeubles industriels en raison surtout d'une absorption négative d'environ 187 000 pieds carrés découlant du départ de nombreux locataires dans le portefeuille de l'Ontario et celui de l'Alberta.

Les variations nettes au sein du portefeuille d'environ 244 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles industriels découlaient surtout de l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble en Ontario auprès de Loblaw, contrebalancée en partie par la sortie d'un autre immeuble en Ontario.

L'absorption positive d'environ 13 000 pieds carrés dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte découlaient surtout de nouveaux baux conclus visant un immeuble en Ontario.

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

(en millions de pieds carrés, sauf indication contraire)	Au 30 septembre 2024				Au 31 décembre 2023			
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (%)	DMP ⁱ⁾ jusqu'à échéance des baux (années)
Bannières appartenant à Loblaw ⁱⁱ⁾	38,3	38,3	100,0 %	6,2	37,8	37,8	100,0 %	6,5
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,2	25,7	94,5 %	5,4	27,7	26,4	95,4 %	5,4
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	65,5	64,0	97,7 %	5,9	65,5	64,2	98,0 %	6,0

i) Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des baux.

ii) Les bannières appartenant à Loblaw comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2023).

iii) Les locataires indépendants comprennent une SLB de 0,9 million de pieds carrés liée à des baux fonciers (0,9 million de pieds carrés au 31 décembre 2023).

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

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	469	—	469	0,7 %	8 193 \$	17,56 \$
Reste de 2024	283	25	308	0,5 %	4 937	16,06
2025	2 690	199	2 889	4,4 %	34 477	11,94
2026	3 493	2 667	6 160	9,4 %	92 802	15,13
2027	3 069	3 949	7 018	10,7 %	113 338	16,15
2028	3 350	4 941	8 291	12,7 %	132 453	15,98
2029	2 569	7 053	9 622	14,7 %	149 882	15,58
2030 et par la suite	8 882	18 530	27 412	41,8 %	456 482	16,67
SLB occupée	24 805	37 364	62 169	94,9 %	992 564	15,97
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱ⁾	934	931	1 865	2,8 %	20 746	11,12
SLB inoccupée	1 500	—	1 500	2,3 %	—	—
Total	27 239	38 295	65 534	100,0 %	1 013 310 \$	15,82 \$

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

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

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

Les dix principaux locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 comptaient pour environ 56,7 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 73,3 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les baux.

Locataires des immeubles de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	64,5 %	31 106
2. Canadian Tire	1,8 %	904
3. TJX Companies	1,5 %	643
4. Dollarama	1,4 %	562
5. Goodlife	0,9 %	362
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	198
7. TD Canada Trust	0,7 %	125
8. Staples/Bureau en gros	0,6 %	296
9. Walmart	0,6 %	544
10. Sobeys	0,6 %	269
Total	73,3 %	35 009

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

Catégorie de commerce de détail	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles de commerce de détail	SLB (en milliers de pieds carrés)
Épiceries et pharmacies	68,2 %	32 946
Commerces essentiels	14,2 %	4 264
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,4 %	2 127
Mise en forme et services aux particuliers	4,8 %	1 648
Restaurants plein service	3,0 %	696
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,6 %	1 173
Autres	1,8 %	569
Total	100,0 %	43 423

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

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	424	—	424	1,0 %	7 876 \$	18,69 \$
Reste de 2024 ⁱ⁾	178	25	203	0,5 %	3 794	18,74
2025	988	199	1 187	2,7 %	21 361	18,02
2026	1 942	2 667	4 609	10,4 %	76 792	16,75
2027	1 799	3 949	5 748	12,9 %	100 269	17,45
2028	1 598	4 141	5 739	12,9 %	102 712	17,91
2029	1 336	6 390	7 726	17,4 %	126 931	16,43
2030 et par la suite	3 378	13 735	17 113	38,3 %	323 530	18,94
SLB occupée	11 643	31 106	42 749	96,1 %	763 265	17,85
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	674	—	674	1,5 %	6 755	10,02
SLB inoccupée	1 056	—	1 056	2,4 %	—	—
Total	13 373	31 106	44 479	100,0 %	770 020 \$	17,73 \$

- i) La SLB de 203 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve dans les marchés suivants : 19,3 % dans la région du Grand Toronto, 14,3 % à Ottawa, 13,5 % dans la région du Grand Montréal, 2,8 % à Vancouver, 0,7 % à Calgary et 49,4 % dans d'autres marchés.
- ii) Représente la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Au 30 septembre 2024, le loyer de base moyen en vigueur pour le portefeuille d'immeubles de commerce de détail de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 17,05 \$ le pied carré.

Profil des locataires des immeubles industriels

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

Les dix principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 comptaient pour environ 11,3 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 57,6 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les baux.

Locataires des immeubles industriels		Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)
1.	Loblaw	30,0 %	6 449
2.	Amazon	4,9 %	1 020
3.	Canada Cartage	4,5 %	672
4.	Wonderbrands, Inc.	3,7 %	1 050
5.	Pet Valu	3,5 %	353
6.	NFI IPD	2,7 %	354
7.	Uline Canada Corporation	2,3 %	635
8.	Canadian Tire	2,0 %	486
9.	Kimberly-Clark	2,0 %	514
10.	Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	2,0 %	424
Total		57,6 %	11 957

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

Type de bâtiment/usage	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centres de distribution	54,9 %	10 777	10 612	98,5 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	30,0 %	6 449	6 449	100,0 %
Entrepôts ⁱ⁾	15,1 %	2 672	2 454	91,8 %
Total	100,0 %	19 898	19 515	98,1 %

i) Les entrepôts comprennent certains petits entrepôts.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix en date du 30 septembre 2024 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblaw	SLB totale	SLB arrivant à échéance en pourcentage de la SLB totale	Loyers de base annualisés arrivant à échéance (en milliers de dollars)	Moyenne des loyers de base arrivant à échéance (par pied carré)
Location au mois	45	—	45	0,2 %	316 \$	7,02 \$
Reste de 2024 ⁱ⁾	98	—	98	0,5 %	950	9,65
2025	1 687	—	1 687	8,5 %	12 722	7,54
2026	1 445	—	1 445	7,3 %	13 511	9,35
2027	1 206	—	1 206	6,1 %	11 372	9,43
2028	1 740	772	2 512	12,6 %	28 531	11,36
2029	1 184	663	1 847	9,3 %	21 621	11,71
2030 et par la suite	5 402	4 082	9 484	47,6 %	114 108	11,99
SLB occupée ⁱⁱ⁾	12 807	5 517	18 324	92,1 %	203 131	11,09
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	260	931	1 191	6,0 %	13 991	11,75
SLB inoccupée	383	—	383	1,9 %	—	—
Total	13 450	6 448	19 898	100,0 %	217 122 \$	11,13 \$

- i) La SLB de 98 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2024 se trouve dans les marchés suivants : 23,6 % à Calgary, 22,3 % à Edmonton et 54,1 % dans d'autres marchés.
- ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 13,91 \$ à Vancouver, 8,92 \$ à Edmonton, 8,41 \$ à Calgary, 9,86 \$ dans la région du Grand Toronto, 9,97 \$ dans la région du Grand Montréal et 8,97 \$ dans d'autres marchés.
- iii) Représente la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Au 30 septembre 2024, le loyer de base moyen en vigueur pour le portefeuille d'immeubles industriels de la Fiducie, compte non tenu des baux fonciers, s'élevait à 9,68 \$ le pied carré.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Résultat net et rapprochement du REN par secteur

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette présentée selon une base proportionnelle¹⁾ à la perte nette établie selon les PCGR pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Ajustement selon les PCGR ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	269 955 \$	68 069 \$	18 437 \$	356 461 \$	(21 090) \$	335 371 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(75 306)	(18 178)	(7 025)	(100 509)	7 616	(92 893)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	194 649	49 891	11 412	255 952	(13 474)	242 478
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 476)	1 442	308	274	(620)	(346)
Paiements pour cession de bail reçus	4 871	—	2	4 873	—	4 873
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	198 044	51 333	11 722	261 099	(14 094)	247 005
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				13 251	4 061	17 312
Revenu de placement				5 315	—	5 315
Produits de commissions				1 351	—	1 351
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(155 833)	5 423	(150 410)
Charges générales et administratives				(19 008)	—	(19 008)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	5 230	5 230
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(3 339)	—	(3 339)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(906 351)	—	(906 351)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				82 793	(620)	82 173
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				57 983	—	57 983
Perte nette				(662 989) \$	— \$	(662 989) \$

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la perte nette présentée selon une base proportionnelle¹⁾ à la perte nette établie selon les PCGR pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Ajustement selon les PCGR ¹⁾	Selon les PCGR
Produits locatifs, compte non tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire et des paiements pour cession de bail reçus	822 285 \$	196 336 \$	53 628 \$	1 072 249 \$	(66 132) \$	1 006 117 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(236 694)	(50 260)	(21 142)	(308 096)	23 903	(284 193)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	585 591	146 076	32 486	764 153	(42 229)	721 924
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(5 810)	5 178	1 005	373	(1 892)	(1 519)
Paiements pour cession de bail reçus	8 644	—	2	8 646	—	8 646
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	588 425	151 254	33 493	773 172	(44 121)	729 051
Ventes brutes				11 268	—	11 268
Coût des ventes				(9 234)	—	(9 234)
Bénéfice des stocks de projets résidentiels				2 034	—	2 034
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				30 210	12 136	42 346
Revenu de placement				15 945	—	15 945
Produits de commissions				2 677	—	2 677
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(455 497)	16 599	(438 898)
Charges générales et administratives				(50 846)	—	(50 846)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	11 318	11 318
Amortissement des immobilisations incorporelles				(750)	—	(750)
Coûts de transaction et autres charges connexes				38 615	—	38 615
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				(1 270)	—	(1 270)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				(467 028)	—	(467 028)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				104 775	4 068	108 843
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				472	—	472
Perte avant impôt sur le résultat				(7 491)	—	(7 491)
Produit d'impôt sur le résultat				12	—	12
Perte nette				(7 479) \$	— \$	(7 479) \$

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

7.2 Sommaire du résultat d'exploitation net¹⁾

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

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 21 mois close le 30 septembre 2024 et qui n'avaient pas subi de variations du résultat en raison d'acquisitions, de sorties, de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, d'activités de densification, de travaux d'agrandissement, de démolitions ou de transferts (collectivement, les « transactions »). Le REN attribuable à des transactions pour la période est présenté séparément des résultats financiers des actifs comparables.

Le tableau qui suit présente un sommaire du REN¹⁾ de Propriétés de Choix, calculé selon une base proportionnelle¹⁾ afin de rendre compte des participations de la Fiducie dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comme si elles étaient détenues directement et des actifs immobiliers financiers, pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2024 et 2023 :

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	334 023 \$	320 586 \$	13 437 \$	4,2 %	1 006 052 \$	969 628 \$	36 424 \$	3,8 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(2 410)	(1 291)	(1 119)	86,7 %	(5 769)	(2 858)	(2 911)	101,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(94 499)	(87 997)	(6 502)	7,4 %	(290 799)	(275 708)	(15 091)	5,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	237 114	231 298	5 816	2,5 %	709 484	691 062	18 422	2,7 %
Charge au titre des créances douteuses	(396)	(439)	43	(9,8) %	1 126	(149)	1 275	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	236 718	230 859	5 859	2,5 %	710 610	690 913	19 697	2,9 %
REN lié aux transactions, y compris les produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	19 321	14 062	5 259		53 714	41 423	12 291	
Charge au titre des créances douteuses	187	51	136		202	(225)	427	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	19 508	14 113	5 395		53 916	41 198	12 718	
Paiements pour cession de bail reçus	4 873	6 209	(1 336)		8 646	14 639	(5 993)	
REN total, selon le référentiel comptable	261 099 \$	251 181 \$	9 918 \$		773 172 \$	746 750 \$	26 422 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	334 023 \$	320 586 \$	13 437 \$	4,2 %	1 006 052 \$	969 628 \$	36 424 \$	3,8 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(94 499)	(87 997)	(6 502)	7,4 %	(290 799)	(275 708)	(15 091)	5,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	239 524	232 589	6 935	3,0 %	715 253	693 920	21 333	3,1 %
Charge au titre des créances douteuses	(396)	(439)	43	(9,8) %	1 126	(149)	1 275	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	239 128	232 150	6 978	3,0 %	716 379	693 771	22 608	3,3 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	16 637	12 685	3 952		47 572	38 922	8 650	
Charge au titre des créances douteuses	187	51	136		202	(225)	427	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	16 824	12 736	4 088		47 774	38 697	9 077	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	255 952 \$	244 886 \$	11 066 \$		764 153 \$	732 468 \$	31 685 \$	

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation respective de 3,0 % et de 3,3 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois reflète en grande partie la hausse des produits attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations, aux majorations de loyer contractuelles et à la hausse des recouvrements dans les portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail. En outre, la période de neuf mois rend compte de la reprise d'une provision dans le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire.

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

Secteur des immeubles de commerce de détail

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	258 007 \$	251 461 \$	6 546 \$	2,6 %	783 737 \$	761 448 \$	22 289 \$	2,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(72 222)	(67 938)	(4 284)	6,3 %	(225 790)	(215 497)	(10 293)	4,8 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	185 785	183 523	2 262	1,2 %	557 947	545 951	11 996	2,2 %
Charge au titre des créances douteuses	(67)	59	(126)	(213,6) %	117	115	2	1,7 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	185 718	183 582	2 136	1,2 %	558 064	546 066	11 998	2,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	8 744	10 906	(2 162)		27 339	31 577	(4 238)	
Charge au titre des créances douteuses	187	(56)	243		188	(335)	523	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	8 931	10 850	(1 919)		27 527	31 242	(3 715)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	194 649 \$	194 432 \$	217 \$		585 591 \$	577 308 \$	8 283 \$	

Trimestre et période de neuf mois

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

La croissance du REN des actifs comparables a subi l'incidence défavorable de certaines différences dans le calendrier entre l'exercice considéré et l'exercice précédent et de l'achèvement tardif de projets liés à des dépenses d'immobilisations recouvrables pendant l'exercice considéré.

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

Secteur des immeubles industriels

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	59 944 \$	53 150 \$	6 794 \$	12,8 %	173 994 \$	160 755 \$	13 239 \$	8,2 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(15 895)	(13 580)	(2 315)	17,0 %	(46 182)	(41 791)	(4 391)	10,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	44 049	39 570	4 479	11,3 %	127 812	118 964	8 848	7,4 %
Charge au titre des créances douteuses	(214)	(331)	117	(35,3) %	1 340	(221)	1 561	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	43 835	39 239	4 596	11,7 %	129 152	118 743	10 409	8,8 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	6 056	1 074	4 982		16 927	2 269	14 658	
Charge au titre des créances douteuses	—	—	—		(3)	3	(6)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	6 056	1 074	4 982		16 924	2 272	14 652	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	49 891 \$	40 313 \$	9 578 \$		146 076 \$	121 015 \$	25 061 \$	

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation respective de 11,7 % et de 8,8 % du REN des actifs comparables du secteur des immeubles industriels, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, enregistrée pour le trimestre et la période de neuf mois reflète en grande partie la hausse des produits locatifs attribuable aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations aux taux du marché, aux majorations de loyer contractuelles et à la hausse des recouvrements. En outre, la période de neuf mois rend compte de la reprise d'une provision suivant la résolution d'un différend avec un locataire.

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

Secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Périodes de neuf mois			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	16 072 \$	15 975 \$	97 \$	0,6 %	48 321 \$	47 425 \$	896 \$	1,9 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(6 382)	(6 479)	97	(1,5) %	(18 827)	(18 420)	(407)	2,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 690	9 496	194	2,0 %	29 494	29 005	489	1,7 %
Charge au titre des créances douteuses	(115)	(167)	52	(31,1) %	(331)	(43)	(288)	669,8 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 575	9 329	246	2,6 %	29 163	28 962	201	0,7 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 837	705	1 132		3 306	5 076	(1 770)	
Charge au titre des créances douteuses	—	107	(107)		17	107	(90)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 837	812	1 025		3 323	5 183	(1 860)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	11 412 \$	10 141 \$	1 271 \$		32 486 \$	34 145 \$	(1 659) \$	

Trimestre et période de neuf mois

Le REN des actifs comparables du secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 2,6 % et de 0,7 % pour le trimestre et la période de neuf mois en raison surtout de la hausse des produits tirés de l'amélioration du taux d'occupation et de l'augmentation des tarifs de location des immeubles résidentiels. Pour la période de neuf mois, la hausse a été contrebalancée en partie par l'incidence des ajustements favorables de facturation finale comptabilisés à la période correspondante de l'exercice précédent.

Le REN lié aux transactions dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte a augmenté pour le trimestre et diminué pour la période de neuf mois. Pour le trimestre, l'augmentation découle principalement des apports des projets d'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle récemment menés à terme. Pour la période de neuf mois, la diminution est attribuable au manque à gagner sur le bénéfice attribuable à la sortie de trois immeubles de bureaux et d'un centre de données au cours de l'exercice précédent, facteur compensé en partie par les apports des projets d'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle récemment menés à terme.

7.3 Autres indicateurs de performance clés

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	186 647 \$	181 013 \$	5 634 \$	558 550 \$	541 494 \$	17 056 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,258 \$	0,250 \$	0,008 \$	0,772 \$	0,748 \$	0,024 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,258 \$	0,250 \$	0,008 \$	0,772 \$	0,748 \$	0,024 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	73,7 %	75,0 %	(1,3) %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	165 876 \$	136 558 \$	29 318 \$	515 622 \$	471 337 \$	44 285 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,229 \$	0,189 \$	0,040 \$	0,713 \$	0,651 \$	0,062 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,229 \$	0,189 \$	0,040 \$	0,713 \$	0,651 \$	0,062 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	82,9 %	99,4 %	(16,5) %	79,8 %	86,1 %	(6,3) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,568 \$	0,561 \$	0,007 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 666 225	723 646 497	19 728	723 653 121	723 642 153	10 968
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 683 222	723 664 818	18 404	723 665 943	723 667 850	(1 907)
Nombre de parts en circulation à la clôture de la période ¹⁾	723 710 497	723 646 497	64 000	723 710 497	723 646 497	64 000

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

Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)¹⁾

Les FPAE¹⁾ sont calculés conformément à la publication de janvier 2022 de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul des FPAE¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des FPAE¹⁾ pour le trimestre et la période de neuf mois s'explique principalement par une hausse du résultat d'exploitation net, contrebalancée en partie par une augmentation des charges générales et administratives, y compris certains éléments non récurrents, et de la charge d'intérêts, déduction faite de la hausse du produit d'intérêts, et de la baisse des paiements pour cession de bail.

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

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

Propriétés de Choix calcule le montant ajusté des FPAE¹⁾ conformément à la publication de janvier 2022 de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation selon les IFRS. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul des montants ajustés des FPAE¹⁾ est significative; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de l'incidence de ces éléments pour les besoins de la direction. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 14.4, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE¹⁾ au résultat net établi selon les PCGR.

Trimestre et période de neuf mois

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

Dépenses d'investissement liées aux immeubles et charges de location

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	11 948 \$	31 591 \$	(19 643) \$	18 986 \$	39 113 \$	(20 127) \$
Frais directs de location	3 230	1 800	1 430	7 037	4 741	2 296
Améliorations locatives	3 165	8 696	(5 531)	9 311	19 870	(10 559)
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	18 343 \$	42 087 \$	(23 744) \$	35 334 \$	63 724 \$	(28 390) \$

Les dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante des immeubles de placement sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de respectivement 11 948 \$ et 18 986 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (respectivement 31 591 \$ et 39 113 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023). Les améliorations des immobilisations recouvrables peuvent comprendre des éléments comme la réfection de la chaussée du stationnement ou les remplacements de toiture. Ces éléments sont comptabilisés comme faisant partie des immeubles de placement et les sommes recouvrées des locataires sont comptabilisées à titre de produits.

Les dépenses d'investissement liées à la location, telles que les frais directs de location ou les commissions de location et les allocations pour améliorations locatives, sont considérées comme étant liées à l'exploitation et sont déduites du calcul du montant ajusté des FPAE¹⁾ et des FTLAE¹⁾. Les dépenses d'investissement liées à la location varient selon les demandes des locataires et selon la proportion de nouveaux baux et de baux renouvelés étant donné que les dépenses d'investissement engagées pour attirer de nouveaux locataires sont généralement plus élevées que les charges liées au renouvellement des baux des locataires existants.

8. RÉSULTATS D'EXPLOITATION TRIMESTRIELS

Le tableau qui suit présente un sommaire des principales informations financières consolidées pour les huit derniers trimestres :

Principales informations trimestrielles

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022
Nombre d'immeubles à revenu	705	702	705	705	706	704	705	704
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ¹⁾	66,2	65,9	66,1	66,1	65,2	64,5	64,9	64,5
Taux d'occupation	97,7 %	98,0 %	97,9 %	98,0 %	97,7 %	97,4 %	97,7 %	97,9 %
Produits locatifs (PCGR)	339 898 \$	335 388 \$	337 958 \$	329 109 \$	325 077 \$	330 327 \$	324 657 \$	314 382 \$
(Perte nette) bénéfice net	(662 989)\$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684)\$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000)\$
(Perte nette) bénéfice net par part	(0,916)\$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$
(Perte nette) bénéfice net par part – après dilution	(0,916)\$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616)\$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$	(0,795)\$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	255 952 \$	256 568 \$	251 633 \$	247 037 \$	244 886 \$	243 530 \$	244 052 \$	238 819 \$
FPAE ¹⁾	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$
Prix de marché des parts à la clôture	15,13 \$	12,84 \$	13,78 \$	13,95 \$	12,68 \$	13,57 \$	14,52 \$	14,76 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 710 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 557 674
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii)}	40,0 %	42,2 %	40,3 %	40,4 %	40,6 %	40,5 %	41,0 %	40,6 %
Ratio de couverture du service de la dette ^{1), ii)}	2,9 x	3,0 x	3,1 x	3,0 x	3,0 x	3,1 x	3,1 x	3,1 x

- i) Comprend la SLB qui correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers et la SLB associée aux unités résidentielles de Propriété de Choix.
- ii) Les parts échangeables sont exclues du calcul des ratios liés à la dette. Les ratios sont des mesures financières non conformes aux PCGR et sont calculés conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée.

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

9. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 septembre 2024, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 30 septembre 2024, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation de Loblaw. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited, l'actionnaire détenant le contrôle de GWL.

Dans le cours normal de ses activités, Propriétés de Choix conclut diverses transactions avec des parties liées. Ces transactions sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie convenue et acceptée par les parties liées.

Loblaw comptait pour environ 56,9 % des produits locatifs trimestriels de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 58,5 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 30 septembre 2024 (respectivement 57,1 % et 57,7 % au 31 décembre 2023).

Baux

Au cours du troisième trimestre de 2024, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, soit une superficie de 3,08 millions de pieds carrés sur 3,20 millions de pieds carrés, pour un écart moyen pondéré de 8,4 % et une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans. Les 46 baux renouvelés comprennent le bail d'un immeuble industriel.

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a conclu quatre acquisitions auprès de Loblaw pour un prix d'achat total de 164 764 \$. Les acquisitions comprennent un immeuble de commerce de détail à Toronto, en Ontario, au coût de 38 300 \$, une participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail à Winnipeg, au Manitoba, au coût de 15 596 \$, une participation de 50 % dans un immeuble industriel à Mississauga, en Ontario, au coût de 89 601 \$ et une participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail à Toronto, en Ontario, acquis par l'intermédiaire d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, au coût de 21 267 \$. Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne rend pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à cette transaction, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de respectivement 4 451 \$ et 7 363 \$ reçus de Loblaw (respectivement 1 427 \$ et 1 427 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023).

Convention de services

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

Accord d'alliance stratégique

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

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

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

Conventions de gestion

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers et des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus.

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 2 311 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (967 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2023).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé respectivement 75 199 \$ et 224 938 \$ (respectivement 74 210 \$ et 221 971 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023).

Au 30 septembre 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 249 674 \$ (320 587 \$ au 31 décembre 2023).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 224 608 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 9 626 \$ et 28 793 \$ sur les parts détenues par GWL (respectivement 9 498 \$ et 28 412 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2024 et 2023, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 3 135 \$ et 9 378 \$ sur les parts détenues par Wittington (respectivement 3 094 \$ et 9 254 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 30 septembre 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2024 et 2023, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires.

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

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

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

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

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

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

11. RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

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

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

Les pratiques ESG font partie intégrante des activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable grâce à des endroits où les gens peuvent prospérer. Les pratiques ESG sont étroitement liées à la stratégie de la Fiducie, qui priorise le maintien d'un portefeuille de premier ordre, la poursuite de l'excellence opérationnelle et la concrétisation de son portefeuille de projets d'aménagement. Voici quelques-unes des façons dont les questions ESG créent de la valeur durable pour les parties prenantes :

- en protégeant la planète pour les générations à venir tout en réduisant la consommation de ressources et les coûts;
- en attirant, maintenant en poste et stimulant un effectif diversifié et engagé afin d'obtenir des perspectives et expériences uniques pour la prise de décisions stratégiques;
- en préservant la valeur des actifs et la réputation de la Fiducie en gérant les risques liés à l'évolution de la réglementation et des attentes des parties prenantes;
- en générant des rendements et une appréciation de la valeur liquidative à long terme stables en attirant des locataires partageant une vision commune;
- en consolidant les relations avec les parties prenantes en collaborant pour atteindre des objectifs sociaux, économiques et environnementaux qui auront des effets positifs;
- en améliorant le rendement à long terme des placements en attribuant le capital à des occasions durables et en attirant un plus vaste éventail d'investisseurs.

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

La Fiducie aspire à développer des communautés saines et résilientes en mettant au premier plan la durabilité sociale, économique et environnementale. Pour concrétiser cette aspiration, la Fiducie s'est recentrée sur deux domaines dans lesquels elle peut avoir une incidence importante sur la viabilité environnementale et sociale, soit la lutte contre les changements climatiques et le renforcement des collectivités en vue d'assurer leur prospérité.

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

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

13. PERSPECTIVES²⁾

Nous visons à préserver notre capital, à générer des flux de trésorerie stables et croissants et à accroître la valeur liquidative, à long terme. Notre portefeuille de grande qualité est principalement loué à des détaillants de biens de première nécessité et à des fournisseurs de services logistiques, qui sont moins sensibles à la volatilité économique, ce qui procure une stabilité à notre portefeuille dans son ensemble. Notre portefeuille a continué de profiter du contexte de location favorable, et nous avons mené à terme le renouvellement de la majorité des baux pour 2024. Nous continuons en outre de faire progresser notre programme d'aménagement, en particulier les projets d'aménagement d'immeubles commerciaux à court terme, qui constitue pour nous le meilleur moyen d'ajouter à notre portefeuille des biens immobiliers de grande qualité à un coût raisonnable et d'accroître la valeur liquidative au fil du temps.

Nous sommes convaincus que notre modèle économique, la stabilité de nos locataires, notre solide bilan et notre approche disciplinée en matière de gestion financière continueront de bien nous servir en vue de notre réussite future. En 2024, Propriétés de Choix continuera de se concentrer sur ses principales activités, soit ses immeubles de commerce de détail essentiels, ses immeubles industriels et sa plateforme résidentielle en pleine expansion, ainsi qu'à son solide programme d'aménagement. La Fiducie s'est fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance de 2,5 % à 3,0 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie;
- un montant annuel des FPAE par part après dilution dans une fourchette de 1,02 \$ à 1,03 \$, reflétant une croissance entre 2,0 % et 3,0 % en cumul annuel;
- des ratios de levier solides, dont un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV inférieur à 7,5 x.

14. MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX PCGR

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

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

<p>REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie</p> <p>et</p> <p>REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le REN des actifs comparables est utilisé à des fins d'évaluation de la performance, d'une période à l'autre, des immeubles commerciaux et des immeubles résidentiels stabilisés, détenus et exploités par Propriétés de Choix depuis le 1^{er} janvier 2023, inclusivement. • Le REN des biens qui i) ont été acquis, ii) ont été sortis, iii) ont été modifiés considérablement en raison de nouveaux aménagements, de projets de réaménagement, de travaux d'agrandissement ou de démolitions ou iv) sont des immeubles résidentiels non encore stabilisés (collectivement, les « transactions ») n'est pas pris en compte dans l'établissement du REN des actifs comparables. • Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, est utile pour évaluer la réalisation des variations des loyers contractuels prévues aux baux ou la fin des périodes de location gratuite. Il s'agit aussi d'une mesure utile à la compréhension des variations, d'une période à l'autre, du REN attribuables aux taux d'occupation, aux loyers, aux charges d'exploitation et aux impôts fonciers, compte non tenu des variations du REN qui peuvent être imputables aux transactions et aux activités d'aménagement. 	<p>Rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net »</p>
<p>Fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculés conformément au document de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALpac ») portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. • La direction considère les FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation puisqu'elle tient compte d'éléments inclus dans le bénéfice net (ou la perte nette) qui ne découlent pas des activités d'exploitation ou ne donnent pas nécessairement une représentation fidèle de la performance passée ou récurrente de la Fiducie, tels que les ajustements de la juste valeur des parts échangeables, des immeubles de placement, des placements dans des titres immobiliers et de la rémunération fondée sur des parts. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. • La direction utilise les FPAE et estime qu'ils constituent une mesure utile de la performance de la Fiducie qui, lorsqu'ils sont comparés d'une période à l'autre, reflètent l'incidence sur les activités d'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de loyers, de charges d'exploitation, d'impôts fonciers, d'activités d'acquisition et de charges d'intérêts. 	<p>Rubrique 14.3, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

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

Ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE	<ul style="list-style-type: none"> Les ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE sont des mesures supplémentaires utilisées par la direction pour évaluer le caractère durable des paiements de distribution de la Fiducie. Les ratios sont calculés en divisant les distributions en trésorerie déclarées par les FPAE, le montant ajusté des FPAE ou le montant ajusté des FTLAE, selon le cas. 	Rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés »
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	<ul style="list-style-type: none"> S'entend du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts déduction faite, au besoin, de l'impôt, des charges d'intérêts, des charges d'amortissement, des ajustements de la juste valeur et des autres ajustements permis aux termes des actes de fiducie, dans leur version complétée. La direction estime que le BAIIAJV représente une mesure utile pour évaluer la capacité de la Fiducie à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. 	Rubrique 14.8, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur »
Trésorerie conservée après les distributions	<ul style="list-style-type: none"> Représente la tranche du montant ajusté des FTLAE conservée par Propriétés de Choix et qui peut être utilisée pour investir dans de nouvelles acquisitions, dans des biens en voie d'aménagement ou dans des activités donnant lieu à des dépenses en capital. 	Rubrique 14.6, « Analyse de l'excédent/insuffisance au titre des distributions »
Total de la dette ajustée	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction, les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débetures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base proportionnelle¹⁾, et ne tient pas compte des parts échangeables qui sont prises en compte dans les capitaux sous forme de parts du fait que les parts échangeables représentent un équivalent économique et procurent des distributions équivalentes aux parts de fiducie. Le total de la dette ajustée est également présenté sur une base nette pour tenir compte de l'incidence des autres charges financières comme les frais de placement de titres d'emprunt et les escomptes ou les primes, les paiements visant le désendettement et les autres remboursements anticipés de la dette. 	Rubrique 4.3, « Composantes du total de la dette ajustée »
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs	<ul style="list-style-type: none"> Déterminé en divisant le total de la dette ajustée (tel qu'il est défini précédemment) par le total des actifs présentés selon une base proportionnelle¹⁾ et pouvant être interprété comme étant la proportion des actifs de la Fiducie qui sont financés par emprunt. La direction estime que ce ratio est utile pour évaluer la souplesse de la Fiducie au chapitre de son levier financier. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
Ratio de couverture du service de la dette	<ul style="list-style-type: none"> Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée et de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier). Ce ratio est calculé conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée. Le ratio de couverture du service de la dette est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	<p>Rubrique 4.4, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 14.9, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

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

14.1 Rapprochement des immeubles de placement

Pour élargir son portefeuille et participer à des projets d'aménagement, Propriétés de Choix détient diverses participations dans des entités du secteur immobilier qui possèdent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement de ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. De même, Propriétés de Choix détient des actifs immobiliers dont l'acquisition comportait une entente de cession-bail avec le vendeur. En raison de cette entente, la Fiducie ne répondait pas à la définition du contrôle selon les PCGR et, de ce fait, les actifs en question sont présentés au bilan à titre d'actifs immobiliers financiers et non à titre d'immeubles de placement. Bien qu'un rapprochement du bilan de Propriétés de Choix établi selon les PCGR à son bilan présenté selon une base proportionnelle¹⁾ se trouve à la rubrique 2, « Bilan », le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix, compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 :

	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{1),i)}	Selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ¹⁾
Pour le trimestre clos le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)								
Solde à l'ouverture de la période	14 784 000 \$	1 044 000 \$	15 828 000 \$	243 000 \$	620 000 \$	863 000 \$	15 027 000 \$	16 691 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁱⁱ⁾	108 238	21 779	130 017	—	—	—	108 238	130 017
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	18 523	30 971	49 494	18 523	49 494
Améliorations des bâtiments	4 942	2 800	7 742	—	—	—	4 942	7 742
Intérêts inscrits à l'actif ^{iv)}	—	—	—	781	942	1 723	781	1 723
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	11 890	58	11 948	—	—	—	11 890	11 948
Frais directs de location	2 890	340	3 230	—	—	—	2 890	3 230
Allocations pour améliorations locatives	2 295	870	3 165	—	—	—	2 295	3 165
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(346)	620	274	—	—	—	(346)	274
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(43 585)	—	(43 585)	—	—	—	(43 585)	(43 585)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	18 300	3 250	21 550	(18 300)	(3 250)	(21 550)	—	—
Sorties	(8 150)	—	(8 150)	—	—	—	(8 150)	(8 150)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	88 526	3 283	91 809	(6 004)	(2 663)	(8 667)	82 522	83 142
Solde au 30 septembre 2024	14 969 000 \$	1 077 000 \$	16 046 000 \$	238 000 \$	646 000 \$	884 000 \$	15 207 000 \$	16 930 000 \$

- i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle¹⁾ rend compte des immeubles de placement de la Fiducie, compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers.
- ii) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 1 069 \$ versés à Loblaw pour le trimestre clos le 30 septembre 2024.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,19 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2024.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix, compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

	Immeubles à revenu			Biens en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{(1), (i)}	Selon une base proportionnelle ⁽¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ^{(1), (i)}	Selon une base proportionnelle ⁽¹⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportionnelle ⁽¹⁾
Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (en milliers de dollars)								
Solde à l'ouverture de la période	14 635 000 \$	1 122 000 \$	15 757 000 \$	288 000 \$	600 000 \$	888 000 \$	14 923 000 \$	16 645 000 \$
Acquisitions d'immeubles de placement ⁽ⁱⁱ⁾	179 762	21 779	201 541	—	—	—	179 762	201 541
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	55 202	55 248	110 450	55 202	110 450
Améliorations des bâtiments	11 469	5 883	17 352	—	—	—	11 469	17 352
Intérêts inscrits à l'actif ^(iv)	—	—	—	2 098	2 467	4 565	2 098	4 565
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	18 890	96	18 986	—	—	—	18 890	18 986
Frais directs de location	6 086	951	7 037	—	—	—	6 086	7 037
Allocations pour améliorations locatives	6 690	2 621	9 311	—	—	—	6 690	9 311
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(1 519)	1 892	373	—	—	—	(1 519)	373
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(77 835)	—	(77 835)	—	—	—	(77 835)	(77 835)
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	21 125	(21 125)	—	—	—	—	21 125	—
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	99 517	4 925	104 442	(99 517)	(4 925)	(104 442)	—	—
Sorties	(47 160)	(64 744)	(111 904)	—	—	—	(47 160)	(111 904)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	116 975	2 722	119 697	(7 783)	(6 790)	(14 573)	109 192	105 124
Solde au 30 septembre 2024	14 969 000 \$	1 077 000 \$	16 046 000 \$	238 000 \$	646 000 \$	884 000 \$	15 207 000 \$	16 930 000 \$

- i) L'ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle⁽¹⁾ rend compte des immeubles de placement de la Fiducie, compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers.
- ii) Compte tenu des coûts d'acquisition.
- iii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 2 311 \$ versés à Loblaw pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024.
- iv) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,14 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024.

14.2 Résultat d'exploitation net

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$	(1 098 892) \$	(7 479) \$	1 242 375 \$	(1 249 854) \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	(2 034)	—	(2 034)
Produits d'intérêts	(17 312)	(11 147)	(6 165)	(42 346)	(31 443)	(10 903)
Revenu de placement	(5 315)	(5 315)	—	(15 945)	(15 945)	—
Produits de commissions	(1 351)	(821)	(530)	(2 677)	(3 162)	485
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 410	142 292	8 118	438 898	422 774	16 124
Charges générales et administratives	19 008	16 420	2 588	50 846	44 631	6 215
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(5 230)	(4 823)	(407)	(11 318)	(31 000)	19 682
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	3 339	(643)	3 982	1 270	(2 373)	3 643
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	906 351	(352 250)	1 258 601	467 028	(823 236)	1 290 264
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(82 173)	(26 775)	(55 398)	(108 843)	(188 595)	79 752
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(57 983)	44 757	(102 740)	(472)	90 576	(91 048)
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	247 005	237 848	9 157	729 051	705 387	23 664
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	346	839	(493)	1 519	2 716	(1 197)
Paiements pour cession de bail reçus	(4 873)	(6 219)	1 346	(8 646)	(14 437)	5 791
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	242 478	232 468	10 010	721 924	693 666	28 258
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	13 474	12 418	1 056	42 229	38 802	3 427
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	255 952 \$	244 886 \$	11 066 \$	764 153 \$	732 468 \$	31 685 \$

14.3 Fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$	(1 098 892) \$	(7 479) \$	1 242 375 \$	(1 249 854) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	3 339	(643)	3 982	1 270	(2 373)	3 643
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	906 351	(352 250)	1 258 601	467 028	(823 236)	1 290 264
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(82 173)	(26 775)	(55 398)	(108 843)	(188 595)	79 752
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement en fonction de la quote-part ⁱ⁾	(620)	346	(966)	4 068	(15 586)	19 654
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(57 983)	44 757	(102 740)	(472)	90 576	(91 048)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 119	2 933	186	8 696	8 787	(91)
Distributions sur les parts échangeables	75 199	74 210	989	224 938	221 971	2 967
Frais de location internes	2 154	2 282	(128)	7 221	6 790	431
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Fonds provenant des activités d'exploitation	186 647 \$	181 013 \$	5 634 \$	558 550 \$	541 494 \$	17 056 \$
FPAE par part – après dilution	0,258 \$	0,250 \$	0,008 \$	0,772 \$	0,748 \$	0,024 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	73,7 %	75,0 %	(1,3) %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,568 \$	0,561 \$	0,007 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 683 222	723 664 818	18 404	723 665 943	723 667 850	(1 907)

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

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

FPAE calculés selon une base proportionnelle¹⁾ :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	255 952 \$	244 886 \$	11 066 \$	764 153 \$	732 468 \$	31 685 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	274	86	188	373	(357)	730
Paiements pour cession de bail reçus	4 873	6 209	(1 336)	8 646	14 639	(5 993)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	261 099 \$	251 181 \$	9 918 \$	773 172 \$	746 750 \$	26 422 \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	—	—	2 034	—	2 034
Produits d'intérêts	13 251	8 189	5 062	30 210	20 887	9 323
Revenu de placement	5 315	5 315	—	15 945	15 945	—
Produits de commissions	1 351	821	530	2 677	3 162	(485)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(155 833)	(147 498)	(8 335)	(455 497)	(438 167)	(17 330)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	75 199	74 210	989	224 938	221 971	2 967
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 119	2 933	186	8 696	8 787	(91)
Charges générales et administratives	(19 008)	(16 420)	(2 588)	(50 846)	(44 631)	(6 215)
Frais de location internes	2 154	2 282	(128)	7 221	6 790	431
Fonds provenant des activités d'exploitation	186 647 \$	181 013 \$	5 634 \$	558 550 \$	541 494 \$	17 056 \$
FPAE par part – après dilution	0,258 \$	0,250 \$	0,008 \$	0,772 \$	0,748 \$	0,024 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	73,7 %	75,0 %	(1,3) %	73,6 %	74,9 %	(1,3) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,568 \$	0,561 \$	0,007 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 683 222	723 664 818	18 404	723 665 943	723 667 850	(1 907)

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

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

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

14.4 Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	186 647 \$	181 013 \$	5 634 \$	558 550 \$	541 494 \$	17 056 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	(2 154)	(2 282)	128	(7 221)	(6 790)	(431)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	346	839	(493)	1 519	2 716	(1 197)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(620)	(925)	305	(1 892)	(2 359)	467
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(11 890)	(31 513)	19 623	(18 890)	(39 025)	20 135
Frais directs de location	(2 890)	(1 681)	(1 209)	(6 086)	(4 265)	(1 821)
Améliorations locatives	(2 295)	(8 323)	6 028	(6 690)	(18 452)	11 762
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(1 268)	(570)	(698)	(3 668)	(1 982)	(1 686)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	165 876 \$	136 558 \$	29 318 \$	515 622 \$	471 337 \$	44 285 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,229 \$	0,189 \$	0,040 \$	0,713 \$	0,651 \$	0,062 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ¹⁾	82,9 %	99,4 %	(16,5) %	79,8 %	86,1 %	(6,3) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,568 \$	0,561 \$	0,007 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 683 222	723 664 818	18 404	723 665 943	723 667 850	(1 907)

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

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

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

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	203 902 \$	149 246 \$	54 656 \$	482 288 \$	434 305 \$	47 983 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(64 119)	(62 547)	(1 572)	(212 705)	(215 376)	2 671
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	224 938	221 971	2 967
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts perçus ⁱⁱ⁾	2 300	2 206	94	7 160	8 324	(1 164)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 119	2 933	186	8 696	8 787	(91)
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 077	1 141	(64)	3 611	3 395	216
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle ¹⁾	(11 948)	(31 591)	19 643	(18 986)	(39 113)	20 127
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle ¹⁾	(1 210)	(492)	(718)	(3 572)	(1 894)	(1 678)
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part du bénéfice d'exploitation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	4 610	5 169	(559)	15 386	15 414	(28)
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(9 519)	(15 393)	5 874	(27 375)	(24 326)	(3 049)
Ajustement pour tenir compte des entrées de stocks pour les immeubles résidentiels	104	1 510	(1 406)	2 648	7 738	(5 090)
Ajustement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement non révélatrices d'entrées nettes de trésorerie durables liées aux activités d'exploitation ⁱⁱⁱ⁾	(61 080)	17 614	(78 694)	67 953	51 256	16 697
Montant ajusté des FTLAE	142 435 \$	144 006 \$	(1 571) \$	511 427 \$	470 515 \$	40 912 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 499	135 684	1 815	411 278	405 846	5 432
Trésorerie conservée après les distributions	4 936 \$	8 322 \$	(3 386) \$	100 149 \$	64 669 \$	35 480 \$
Ratio de distribution des FTLAE^{iv)}	96,5 %	94,2 %	2,3 %	80,4 %	86,3 %	(5,9) %

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

Conformément au document, publié en janvier 2023, de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS, Propriétés de Choix ajuste le montant ajusté des FTLAE pour réintégrer les montants pris en compte dans la variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, qui constitue une composante des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation, afin d'éliminer les variations qui ne sont pas révélatrices du montant durable de la trésorerie disponible en vue de sa distribution. L'incidence résiduelle des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement sur le montant ajusté des FTLAE est présentée ci-après :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	34 501 \$	(13 862) \$	48 363 \$	(79 706) \$	(59 979) \$	(19 727) \$
Ajustement au titre des variations des éléments hors trésorerie du fonds de roulement non révélatrices d'entrées nettes de trésorerie durables liées aux activités d'exploitation	(61 080)	17 614	(78 694)	67 953	51 256	16 697
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	(26 579) \$	3 752 \$	(30 331) \$	(11 753) \$	(8 723) \$	(3 030) \$

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

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

Les tableaux qui suivent présentent un sommaire de l'excédent ou de l'insuffisance de certaines mesures conformes et non conformes aux PCGR par rapport au montant des distributions en trésorerie déclarées :

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	203 902 \$	149 246 \$	54 656 \$	482 288 \$	434 305 \$	47 983 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 499)	(135 684)	(1 815)	(411 278)	(405 846)	(5 432)
Excédent des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	66 403 \$	13 562 \$	52 841 \$	71 010 \$	28 459 \$	42 551 \$

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$	(1 098 892) \$	(7 479) \$	1 242 375 \$	(1 249 854) \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	224 938	221 971	2 967
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	(587 790)	510 113	(1 097 903)	217 459	1 464 346	(1 246 887)
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 499)	(135 684)	(1 815)	(411 278)	(405 846)	(5 432)
(Insuffisance) excédent du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts diminué des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	(725 289) \$	374 429 \$	(1 099 718) \$	(193 819) \$	1 058 500 \$	(1 252 319) \$

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des FTLAE ¹⁾	142 435 \$	144 006 \$	(1 571) \$	511 427 \$	470 515 \$	40 912 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 499)	(135 684)	(1 815)	(411 278)	(405 846)	(5 432)
Excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	4 936 \$	8 322 \$	(3 386) \$	100 149 \$	64 669 \$	35 480 \$

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

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

Les tableaux qui suivent présentent un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières établies selon les PCGR aux charges d'intérêts nettes et autres charges financières présentées selon une base proportionnelle¹⁾ pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2024 et 2023 :

Pour les trimestres clos les 30 septembre (en milliers de dollars)	2024			2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabili- sation selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabili- sation selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	60 857 \$	— \$	60 857 \$	56 415 \$	— \$	56 415 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	12 864	6 151	19 015	10 933	6 173	17 106
Intérêt sur la facilité de crédit	938	—	938	2 442	—	2 442
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	74 659	6 151	80 810	69 790	6 173	75 963
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	75 199	—	75 199	74 210	—	74 210
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	149 858	6 151	156 009	144 000	6 173	150 173
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	11	—	11	14	—	14
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	142	53	195	(53)	70	17
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 180	161	1 341	831	53	884
Intérêts inscrits à l'actif	(781)	(942)	(1 723)	(2 500)	(1 090)	(3 590)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	150 410 \$	5 423 \$	155 833 \$	142 292 \$	5 206 \$	147 498 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	2024			2023		
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabili- sation selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la comptabili- sation selon une base proportion- nelle ¹⁾	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Intérêt sur les débiteures non garanties de premier rang	174 557 \$	— \$	174 557 \$	162 272 \$	— \$	162 272 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	34 352	18 491	52 843	31 239	15 742	46 981
Intérêt sur la facilité de crédit	3 147	—	3 147	9 026	—	9 026
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	212 056	18 491	230 547	202 537	15 742	218 279
Distributions sur les parts échangeables ¹⁾	224 938	—	224 938	221 971	—	221 971
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁾)	436 994	18 491	455 485	424 508	15 742	440 250
Intérêt sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	35	—	35	50	—	50
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	530	102	632	(20)	211	191
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	3 437	473	3 910	3 479	120	3 599
Intérêts inscrits à l'actif	(2 098)	(2 467)	(4 565)	(5 243)	(680)	(5 923)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	438 898 \$	16 599 \$	455 497 \$	422 774 \$	15 393 \$	438 167 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

14.8 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

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

Pour les périodes closes les 30 septembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Périodes de neuf mois		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	435 903 \$	(1 098 892) \$	(7 479) \$	1 242 375 \$	(1 249 854) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	—	—	(38 615)	34	(38 649)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	3 339	(643)	3 982	1 270	(2 373)	3 643
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	906 351	(352 250)	1 258 601	467 028	(823 236)	1 290 264
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(82 173)	(26 775)	(55 398)	(108 843)	(188 595)	79 752
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	(620)	346	(966)	4 068	(15 586)	19 654
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(57 983)	44 757	(102 740)	(472)	90 576	(91 048)
Charges d'intérêts, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	156 009	150 173	5 836	455 485	440 250	15 235
Amortissement d'autres actifs	314	321	(7)	939	990	(51)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	750	750	—
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	—	(12)	1	(13)
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)	262 498 \$	252 082 \$	10 416 \$	774 119 \$	745 186 \$	28 933 \$

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

14.9 Principales informations fournies à des fins comparatives

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022
(Perte nette) bénéfice net	(662 989) \$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684) \$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000) \$	948 077 \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	—	(38 615)	—	—	—	9	25	82	13
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	3 339	(1 288)	(781)	1 435	(643)	(998)	(732)	2 665	(476)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	906 351	(372 039)	(67 284)	502 649	(352 250)	(375 997)	(94 989)	858 857	(577 848)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(82 173)	(28 035)	1 365	74 445	(26 775)	(86 053)	(75 767)	(193 370)	(141 277)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ¹⁾	(620)	2 493	2 195	(1 164)	346	132	(16 064)	(13 877)	(202 968)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(57 983)	27 870	29 641	(26 570)	44 757	31 176	14 643	20 784	68 847
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 119	3 069	2 508	2 670	2 933	2 939	2 915	2 790	3 071
Distributions sur les parts échangeables	75 199	75 199	74 540	74 210	74 210	74 210	73 551	73 221	73 221
Frais de location internes	2 154	2 579	2 488	2 399	2 282	2 254	2 254	1 900	2 213
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	—	—	(12)	—	—	—	1	(119)	(4)
Fonds provenant des activités d'exploitation	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$
FPAE par part – après dilution	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$	0,239 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ¹⁾	73,7 %	74,4 %	72,8 %	73,5 %	75,0 %	73,9 %	76,0 %	76,8 %	77,3 %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162

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

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

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

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022
Fonds provenant des activités d'exploitation	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$	173 119 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :									
Frais de location internes	(2 154)	(2 579)	(2 488)	(2 399)	(2 282)	(2 254)	(2 254)	(1 900)	(2 213)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	346	1 434	(261)	(446)	839	898	979	(838)	(995)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ⁱ⁾	(620)	(658)	(614)	(626)	(925)	(777)	(657)	(658)	(475)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(11 890)	(2 606)	(4 394)	(46 491)	(31 513)	(5 764)	(1 748)	(35 456)	(30 119)
Frais directs de location	(2 890)	(2 024)	(1 172)	(1 357)	(1 681)	(793)	(1 791)	(2 258)	(3 326)
Améliorations locatives	(2 295)	(1 369)	(3 026)	(4 381)	(8 323)	(3 686)	(6 443)	(5 188)	(4 757)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation sur une base proportionnelle ⁱ⁾	(1 268)	(312)	(2 088)	(1 845)	(570)	(814)	(598)	(950)	(874)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$	130 360 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$	0,180 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 499 \$	137 492 \$	136 287 \$	135 683 \$	135 684 \$	135 684 \$	134 478 \$	133 858 \$	133 856 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	82,9 %	77,9 %	78,7 %	106,8 %	99,4 %	79,6 %	81,8 %	105,5 %	102,7 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201	723 577 162

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

Composantes de certains ratios de levier financier

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

	Troisième trimestre de 2024	Deuxième trimestre de 2024	Premier trimestre de 2024	Quatrième trimestre de 2023	Troisième trimestre de 2023	Deuxième trimestre de 2023	Premier trimestre de 2023	Quatrième trimestre de 2022	Troisième trimestre de 2022
Total des actifs, selon une base proportionnelle	18 042 431 \$	18 243 332 \$	17 467 013 \$	17 889 244 \$	17 800 387 \$	17 624 482 \$	17 483 341 \$	17 349 387 \$	16 941 805 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	89 641 \$	83 587 \$	82 312 \$	84 686 \$	84 449 \$	79 923 \$	79 121 \$	78 148 \$	76 253 \$

Résultats financiers

Table des matières

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Bilans consolidés résumés

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs			
Immeubles de placement	5	15 207 000 \$	14 923 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	6	837 879	883 712
Actifs immobiliers financiers	7	199 111	195 457
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		2 095	8 681
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	606 030	656 001
Placement dans des titres immobiliers		238 780	238 308
Immobilisations incorporelles		13 214	13 964
Créances et autres actifs	9	183 255	137 180
Actifs détenus en vue de la vente	5	43 585	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 c)	73 931	252 424
Total des actifs		17 404 880 \$	17 308 727 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	10	6 642 682 \$	6 695 923 \$
Parts échangeables	12	5 988 250	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	13	604 079	723 080
Total des passifs		13 235 011	12 940 225
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	12	4 169 869	4 368 502
Total des capitaux propres		4 169 869	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres		17 404 880 \$	17 308 727 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 21)

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

Approuvé au nom du conseil des fiduciaires

[signé]

Gordon A. M. Currie

Président du conseil des fiduciaires

[signé]

Diane Kazarian

Présidente du Comité d'audit

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

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Produits locatifs nets					
Produits locatifs	15	339 898 \$	325 077 \$	1 013 244 \$	980 061 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	16	(92 893)	(87 229)	(284 193)	(274 674)
		247 005	237 848	729 051	705 387
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle					
Ventes brutes		—	—	11 268	—
Coûts des ventes		—	—	(9 234)	—
		—	—	2 034	—
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts		17 312	11 147	42 346	31 443
Revenu de placement		5 315	5 315	15 945	15 945
Produits de commissions		1 351	821	2 677	3 162
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	(150 410)	(142 292)	(438 898)	(422 774)
Charges générales et administratives		(19 008)	(16 420)	(50 846)	(44 631)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		5 230	4 823	11 318	31 000
Amortissement des immobilisations incorporelles		(250)	(250)	(750)	(750)
Coûts de transaction et autres charges connexes	13	—	—	38 615	(34)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	(3 339)	643	(1 270)	2 373
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	(906 351)	352 250	(467 028)	823 236
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	82 173	26 775	108 843	188 595
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		57 983	(44 757)	472	(90 576)
(Perte) bénéfice avant impôt sur le résultat		(662 989)	435 903	(7 491)	1 242 376
Produit (charge) d'impôt sur le résultat		—	—	12	(1)
(Perte nette) bénéfice net		(662 989) \$	435 903 \$	(7 479) \$	1 242 375 \$
(Perte nette) bénéfice net		(662 989) \$	435 903 \$	(7 479) \$	1 242 375 \$
Autres éléments du résultat global					
(Perte latente) profit latent sur les instruments de couverture désignés	18	(4 673)	2 653	(3 288)	3 470
Autres éléments du résultat global		(4 673)	2 653	(3 288)	3 470
Résultat global		(667 662) \$	438 556 \$	(10 767) \$	1 245 845 \$

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

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

Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Capitaux propres au 31 décembre 2023		3 660 985 \$	2 375 686 \$	6 551 \$	(1 674 720) \$	4 368 502 \$
Perte nette		—	(7 479)	—	—	(7 479)
Autres éléments du résultat global		—	—	(3 288)	—	(3 288)
Distributions		—	—	—	(186 340)	(186 340)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	12	951	—	—	—	951
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	12	1 527	—	—	—	1 527
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	12	(4 004)	—	—	—	(4 004)
Capitaux propres au 30 septembre 2024		3 659 459 \$	2 368 207 \$	3 263 \$	(1 861 060) \$	4 169 869 \$

Attribuables aux porteurs de parts de Propriétés de Choix

(en milliers de dollars canadiens)	Parts de fiducie	Bénéfice net cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Distributions aux porteurs de parts cumulées	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
Capitaux propres au 31 décembre 2022	3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$
Bénéfice net	—	1 242 375	—	—	1 242 375
Autres éléments du résultat global	—	—	3 470	—	3 470
Distributions	—	—	—	(183 875)	(183 875)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	1 362	—	—	—	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	1 435	—	—	—	1 435
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(3 548)	—	—	—	(3 548)
Capitaux propres au 30 septembre 2023	3 660 854 \$	2 821 370 \$	16 395 \$	(1 613 247) \$	4 885 372 \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Activités d'exploitation					
		(662 989) \$	435 903 \$	(7 479) \$	1 242 375 \$
Perte nette) bénéfice net					
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	17	150 410	142 292	438 898	422 774
Intérêts payés		(86 291)	(79 745)	(226 193)	(207 398)
Produits d'intérêts		(17 312)	(11 147)	(42 346)	(31 443)
Intérêts reçus		15 012	8 941	35 186	23 119
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(5 230)	(4 823)	(11 318)	(31 000)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		9 519	15 393	27 375	24 326
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		(104)	(1 510)	(2 648)	(7 738)
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	5	(5 185)	(10 004)	(12 776)	(22 717)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		(243)	(70)	(2 818)	(2 741)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	19 a)	771 814	(332 122)	366 113	(915 273)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	19 b)	34 501	(13 862)	(79 706)	(59 979)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		203 902	149 246	482 288	434 305
Activités d'investissement					
Acquisitions d'immeubles de placement	4	(108 238)	(7 501)	(167 609)	(63 038)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	7	—	—	—	(86 452)
Entrées au titre des immeubles de placement	5	(20 600)	(49 219)	(82 799)	(144 577)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	7	(5)	(3 062)	(39)	(252)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(13 677)	(1 133)	(38 271)	(25 855)
Distribution du produit des sorties des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		—	—	48 479	—
Distribution sous forme de remboursement de capital des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		—	—	28 500	—
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		(76 704)	(85 043)	(259 098)	(258 320)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		5 854	15 188	36 984	78 424
Produit des sorties	4	32 900	1 900	61 814	76 692
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(180 470)	(128 870)	(372 039)	(423 378)
Activités de financement					
Produit net de l'émission de débentures	10	—	348 038	496 888	895 091
Remboursements de débentures	10	(550 000)	(200 000)	(750 000)	(575 000)
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts hypothécaires	10	61 517	(6 435)	178 831	99 245
Prélèvements (remboursements) nets sur les emprunts à la construction	10	(19 103)	14 390	(25 207)	10 858
Remboursements nets sur la facilité de crédit	11	—	(78 675)	—	(260 000)
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	11	—	(600)	—	(600)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		813	—	813	1 156
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	12	(18)	(200)	(4 004)	(3 548)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(62 296)	(61 474)	(186 063)	(183 597)
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités de financement		(569 087)	15 044	(288 742)	(16 395)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(545 655)	35 420	(178 493)	(5 468)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		619 586	23 848	252 424	64 736
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période		73 931 \$	59 268 \$	73 931 \$	59 268 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 19)

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 1. Nature et description de la Fiducie

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

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

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

Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables

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

Déclaration de conformité

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

La publication des présents états financiers consolidés résumés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 6 novembre 2024.

Note 3. Norme comptable future

IFRS 18 États financiers : Présentation et informations à fournir

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

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 :

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie	
						Dettes reprises auprès du vendeur	Trésorerie
Immeubles de placement							
396 St. Clair Ave. W, Toronto (Ontario)	19 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	38 300 \$	38 433 \$	— \$	38 433 \$
6941 Kennedy Rd., Mississauga (Ontario)	5 septembre	Immeubles industriels	50 %	89 601	90 845	—	90 845
1385 Sargent Ave., Winnipeg (Manitoba)	5 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	15 596	16 070	—	16 070
Acquisitions auprès de parties liées (note 22)				143 497	145 348	—	145 348
755 Mount Pleasant Rd., Toronto (Ontario)	20 juin	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 500	11 966	—	11 966
Cornerstone Shopping Centre, Fort Saskatchewan (Alberta) (note 6)	21 juin	Immeubles de commerce de détail	50 %	21 125	21 125	12 153	8 972
402 et 406 Main St., Wolfville (Nouvelle-Écosse)	22 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 250	1 323	—	1 323
Acquisitions auprès de tiers				33 875	34 414	12 153	22 261
Total des acquisitions d'immeubles de placement				177 372	179 762	12 153	167 609
Total des acquisitions				177 372 \$	179 762 \$	12 153 \$	167 609 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024.

Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie		
					Dettes reprises par l'acheteur	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Trésorerie
Immeubles de placement							
Crossroads Shopping Centre, Edmonton (Alberta)	14 février	Immeubles de commerce de détail	50 %	6 700 \$	— \$	— \$	6 700 \$
379 Orenda Rd., Brampton (Ontario)	14 mars	Immeubles industriels	100 %	16 625	—	—	16 625
Cornerstone Shopping Centre, Olds (Alberta)	13 mai	Immeubles de commerce de détail	50 %	15 685	7 586	2 510	5 589
2955 Hazelton Place, Mississauga (Ontario)	1 ^{er} août	Immeubles de commerce de détail	100 %	8 150	—	—	8 150
Total des sorties d'immeubles de placement				47 160	7 586	2 510	37 064
Actifs détenus en vue de la vente							
Méga Centre Lebourgneuf, Québec (Québec)	13 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	33 901	—	9 151	24 750
Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente				33 901	—	9 151	24 750
Total des sorties				81 061 \$	7 586 \$	11 661 \$	61 814 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 5. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période		14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$	14 444 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts de transaction de 2 390 \$ (5 282 \$ en 2023)	4	179 762	—	179 762	165 421
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	55 202	55 202	122 264
Améliorations des bâtiments		11 469	—	11 469	20 141
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	17	—	2 098	2 098	5 402
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		18 890	—	18 890	85 516
Frais directs de location		6 086	—	6 086	5 622
Allocations pour améliorations locatives		6 690	—	6 690	22 833
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(1 519)	—	(1 519)	(2 270)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(77 835)	—	(77 835)	(92 754)
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		21 125	—	21 125	192 810
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		99 517	(99 517)	—	—
Reclassement de créances locatives		—	—	—	24 988
Sorties	4	(47 160)	—	(47 160)	(187 263)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾		116 975	(7 783)	109 192	116 290
Solde à la clôture de la période		14 969 000 \$	238 000 \$	15 207 000 \$	14 923 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 2 311 \$ versés à Loblaw (14 377 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,14 % (4,05 % au 31 décembre 2023).

iii) Le profit latent lié à la juste valeur des immeubles de placement détenus au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 était de 110 109 \$ (91 742 \$ au 31 décembre 2023).

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

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

Au 30 septembre 2024, la Fiducie a classé deux immeubles de commerce de détail d'une juste valeur de 43 585 \$ (néant au 31 décembre 2023) comme actifs détenus en vue de la vente. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2024, la Fiducie a sorti un immeuble de commerce de détail classé précédemment comme actif détenu en vue de la vente au 30 juin 2024 (note 4).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Processus et méthode d'évaluation

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

Principales hypothèses d'évaluation

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

	Au 30 septembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Total des immeubles à revenu				
Taux d'actualisation	5,00 % - 10,50 %	7,16 %	5,50 % - 10,50 %	7,10 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,38 %	4,75 % - 9,95 %	6,31 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,33 %	5,50 % - 10,50 %	7,36 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,57 %	4,75 % - 9,95 %	6,58 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	6,00 % - 8,50 %	6,76 %	5,75 % - 8,75 %	6,41 %
Taux de capitalisation final	5,25 % - 7,75 %	5,90 %	5,00 % - 8,00 %	5,59 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte				
Taux d'actualisation	5,00 % - 7,75 %	6,58 %	5,50 % - 7,50 %	6,79 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 7,00 %	5,93 %	5,00 % - 6,75 %	6,10 %

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

Évaluations indépendantes

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

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

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
	58	2 857 000 \$	79	3 057 000 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Sensibilité de la juste valeur

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

Sensibilité aux taux	Taux de capitalisation finaux			Taux d'actualisation		
	Taux de capitalisation finaux moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Taux de capitalisation moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur
(0,75) %	5,63 %	16 096 000 \$	1 127 000 \$	6,41 %	15 814 000 \$	845 000 \$
(0,50) %	5,88 %	15 689 000	720 000	6,66 %	15 526 000	557 000
(0,25) %	6,13 %	15 315 000	346 000	6,91 %	15 245 000	276 000
— %	6,38 %	14 969 000	—	7,16 %	14 969 000	—
0,25 %	6,63 %	14 651 000	(318 000)	7,41 %	14 702 000	(267 000)
0,50 %	6,88 %	14 355 000	(614 000)	7,66 %	14 439 000	(530 000)
0,75 %	7,13 %	14 080 000	(889 000)	7,91 %	14 183 000	(786 000)

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

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

	Au 30 septembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de coentreprises	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	12	50 % - 75 %	15	25 % - 75 %
Immeubles industriels	1	75 %	—	— %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	4	50 %	3	50 %
Terrains destinés à l'aménagement	1	85 %	3	50 % - 85 %
Nombre total de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18		21	
Participation de Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		837 879 \$		883 712 \$

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

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

Au cours du troisième trimestre de 2024, la Fiducie a versé un apport de 7 443 \$ à une nouvelle coentreprise dans laquelle elle détient une participation de 50 %. Le 5 septembre 2024, la coentreprise a conclu l'acquisition du magasin Loblaw au Maple Leaf Gardens à Toronto, en Ontario, auprès de Loblaw au coût de 42 534 \$ (note 22). La coentreprise a financé en partie l'acquisition en contractant une hypothèque de 27 646 \$ sur l'immeuble.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 7. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de la période	195 457 \$	109 509 \$
Acquisitions	—	86 452
Entrées	39	(2 401)
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	3 615	1 897
Solde à la clôture de la période	199 111 \$	195 457 \$

Au 30 septembre 2024, le taux d'actualisation moyen pondéré et le taux de capitalisation final utilisés pour déterminer la juste valeur des actifs immobiliers financiers de la Fiducie s'établissaient respectivement à 6,82 % et à 6,22 % (respectivement 6,85 % et 6,27 % au 31 décembre 2023).

Note 8. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		223 702 \$	199 197 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	18	137 720	160 953
Prêts classés au coût amorti ⁱ⁾		20 000	—
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	22	224 608	295 851
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		606 030 \$	656 001 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		56 153 \$	84 277 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		549 877	571 724
		606 030 \$	656 001 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 472 100 \$ (500 700 \$ au 31 décembre 2023) (note 18).

Prêts hypothécaires et prêts

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

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

	Au 30 septembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance (en années)	Taux d'intérêt moyen pondéré
Prêts hypothécaires	0,6	8,20 %	0,8	8,14 %
Prêts	0,3	7,00 %	—	— %
Total	0,6	7,73 %	0,8	8,14 %

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 224 608 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024 (note 22).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Calendrier de remboursement et variation des flux de trésorerie

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

(en milliers de dollars)	Reste de 2024	2025	2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital						
Prêts hypothécaires	208 879 \$	94 766 \$	37 711 \$	— \$	18 441 \$	359 797 \$
Prêts	—	20 000	—	—	—	20 000
Billets à recevoir de GWL	—	224 608	—	—	—	224 608
Total des remboursements de capital	208 879	339 374	37 711	—	18 441	604 405
Intérêts courus	1 625	—	—	—	—	1 625
Total des remboursements	210 504 \$	339 374 \$	37 711 \$	— \$	18 441 \$	606 030 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, la Fiducie a accordé, à titre de vendeur, quatre prêts hypothécaires d'une valeur nominale totale de 21 153 \$ et d'une juste valeur totale de 20 221 \$. Les prêts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 6,22 % et sont garantis par les immeubles sortis.

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

Note 9. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 10 805 \$ (13 954 \$ en 2023)		9 281 \$	1 760 \$
Produit des recouvrements à recevoir		25 020	22 198
Autres débiteurs		35 276	49 671
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	22	1 980	4 440
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	22	12 433	3 138
Trésorerie soumise à des restrictions		17 385	4 419
Impôts fonciers payés d'avance		43 743	8 045
Frais d'assurance payés d'avance		3 262	412
Autres actifs		20 670	21 097
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 2 876 \$ (2 465 \$ en 2023)		951	1 413
Actif d'impôt différé		2 805	2 792
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		4 739	9 923
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	5 710	7 872
Créances et autres actifs		183 255 \$	137 180 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		20 071 \$	23 519 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		163 184	113 661
		183 255 \$	137 180 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 1 974 \$ de la part de Loblaw et de 132 \$ de la part de Wittington (respectivement 1 080 \$ et 129 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 12 349 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 84 \$ à recevoir de GWL (respectivement 2 626 \$ et 512 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

Montants à recevoir au titre des loyers

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

Trésorerie soumise à des restrictions

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

Note 10. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Débitures non garanties de premier rang	5 382 133 \$	5 632 522 \$
Emprunts hypothécaires	1 195 697	973 342
Emprunts à la construction	64 852	90 059
Dette à long terme	6 642 682 \$	6 695 923 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	6 196 508 \$	5 731 427 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	446 174	964 496
	6 642 682 \$	6 695 923 \$

Débitures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Série	Date d'émission/ de reprise	Date d'échéance	Taux d'intérêt		
D	8 février 2014	8 février 2024	4,29 %	— \$	200 000 \$
F	24 novembre 2015	24 novembre 2025	4,06 %	200 000	200 000
H	7 mars 2016	7 mars 2046	5,27 %	100 000	100 000
J	12 janvier 2018	10 janvier 2025	3,55 %	350 000	350 000
K	8 mars 2018	9 septembre 2024	3,56 %	—	550 000
L	8 mars 2018	8 mars 2028	4,18 %	750 000	750 000
M	11 juin 2019	11 juin 2029	3,53 %	750 000	750 000
N	3 mars 2020	4 mars 2030	2,98 %	400 000	400 000
O	3 mars 2020	4 mars 2050	3,83 %	100 000	100 000
P	22 mai 2020	21 mai 2027	2,85 %	500 000	500 000
Q	30 novembre 2021	30 novembre 2026	2,46 %	350 000	350 000
R	24 juin 2022	24 juin 2032	6,00 %	500 000	500 000
S	1 ^{er} mars 2023	1 ^{er} mars 2033	5,40 %	550 000	550 000
T	1 ^{er} août 2023	28 février 2034	5,70 %	350 000	350 000
U	23 mai 2024	28 février 2031	5,03 %	500 000	—
Total du solde de capital				5 400 000	5 650 000
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 24 612 \$ (21 889 \$ en 2023)				(17 867)	(17 478)
Débitures non garanties de premier rang				5 382 133 \$	5 632 522 \$

Au 30 septembre 2024, les débitures non garanties de premier rang comportaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,20 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 5,6 ans (respectivement 4,07 % et 5,5 ans au 31 décembre 2023).

Le 8 février 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 200 millions de dollars des débitures non garanties de premier rang de série D en circulation portant un intérêt à un taux de 4,29 %.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Le 9 septembre 2024, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, le montant en capital total de 550 millions de dollars des débetures non garanties de premier rang de série K en circulation portant intérêt au taux de 3,56 %.

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 198 974 \$	976 661 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 6 638 \$ (6 108 \$ en 2023)	(640)	(1 170)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 901 \$ (714 \$ en 2023)	(2 637)	(2 149)
Emprunts hypothécaires	1 195 697 \$	973 342 \$

Au 30 septembre 2024, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,17 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,7 ans (respectivement 4,03 % et 6,1 ans au 31 décembre 2023).

Emprunts à la construction

Au 30 septembre 2024, un montant de 64 852 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (90 059 \$ au 31 décembre 2023). Le taux d'intérêt moyen pondéré et la durée moyenne pondérée à l'échéance des emprunts à la construction s'établissaient respectivement à 2,44 % et à 6,1 ans (respectivement 4,61 % et 3,5 ans au 31 décembre 2023). Du solde à payer sur les emprunts à la construction, un montant de 5 230 \$ était financé à des taux variables tandis qu'un montant de 59 622 \$ était financé à un taux fixe.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels, et résidentiels et à usage mixte, diverses participations sous forme de copropriétés et de contreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables et fixes, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction, qui viennent à échéance entre 2025 et 2031, s'élève à 336 225 \$, dont une tranche de 270 700 \$ se rapporte à des contreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 30 septembre 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023).

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	Reste de 2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Débetures non garanties de premier rang	— \$	550 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	3 250 000 \$	5 400 000 \$
Emprunts hypothécaires	74 403	127 956	133 355	92 298	46 894	724 068	1 198 974
Emprunts à la construction	—	5 230	—	—	—	59 622	64 852
Total	74 403 \$	683 186 \$	483 355 \$	592 298 \$	796 894 \$	4 033 690 \$	6 663 826 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

				Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
(en milliers de dollars)	Débentures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Dette à long terme	Dette à long terme
Solde à l'ouverture de la période	5 632 522 \$	973 342 \$	90 059 \$	6 695 923 \$	6 294 101 \$
Émissions et avances ⁱ⁾	500 000	254 452	21 860	776 312	1 106 157
Remboursements	(750 000)	(74 946)	(47 067)	(872 013)	(685 292)
Frais de placement de titres d'emprunt	(3 112)	(675)	—	(3 787)	(5 734)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	(253 112)	178 831	(25 207)	(99 488)	415 131
Repris par l'acquéreur	—	(7 586)	—	(7 586)	(62 490)
Repris auprès du vendeur	—	12 153	—	12 153	13 346
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	—	38 240	—	38 240	31 866
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	—	530	—	530	158
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	2 723	187	—	2 910	3 811
Total des activités sans effet sur la trésorerie	2 723	43 524	—	46 247	(13 309)
Solde à la clôture de la période	5 382 133 \$	1 195 697 \$	64 852 \$	6 642 682 \$	6 695 923 \$

- i) Les émissions et les avances sur les emprunts hypothécaires comprennent des emprunts hypothécaires repris du partenaire de la Fiducie de 33 075 \$ précédemment garantis par la participation du partenaire dans les immeubles sortis par la Fiducie et son partenaire au deuxième trimestre de 2024. Ces emprunts hypothécaires étaient garantis par d'autres immeubles détenus par la Fiducie.
- ii) Le transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence comprend la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire précédemment garanti par les immeubles sortis dont il a été question plus haut ainsi que la part de la Fiducie de l'emprunt hypothécaire lié à une acquisition qui a été transféré vers les immeubles de placement.

Note 11. Facilité de crédit

Propriétés de Choix dispose d'une facilité de crédit renouvelable engagée non garantie de premier rang d'un montant de 1 500 000 \$ consentie par un consortium de prêteurs. Au cours du deuxième trimestre de 2024, la Fiducie a prorogé l'échéance de la facilité de crédit, la faisant passer du 1^{er} septembre 2028 au 13 juin 2029.

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

Au 30 septembre 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023). Au 30 septembre 2024, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt de 2 374 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023) était pris en compte dans les autres actifs (note 9).

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 12. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Parts de fiducie (nombre autorisé – illimité)

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

Parts échangeables (nombre autorisé – illimité)

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

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

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

Parts en circulation

Note	Au 30 septembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Parts	Montant	Parts	Montant
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)				
Parts à l'ouverture de la période	327 859 972	3 660 985 \$	327 771 149	3 661 605 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	14 367 428	951	329 716	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	—	1 527	—	1 497
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	14 (303 428)	(4 004)	(240 893)	(3 479)
Parts à la clôture de la période	327 923 972	3 659 459 \$	327 859 972	3 660 985 \$
Parts échangeables à l'ouverture de la période	395 786 525	5 521 222 \$	395 786 525	5 841 809 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	—	467 028	—	(320 587)
Parts échangeables à la clôture de la période	395 786 525	5 988 250 \$	395 786 525	5 521 222 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de la période	723 710 497		723 646 497	

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

À l'occasion, Propriétés de Choix peut racheter des parts conformément aux règles prescrites dans les politiques réglementaires ou d'une bourse de valeurs applicables. Le 17 novembre 2023, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 563 002 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2023 au 20 novembre 2024 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

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

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

Des parts ont été émises dans le cadre de règlements effectués aux termes du régime d'options d'achat de parts et d'attributions aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts, selon le cas (note 14).

Distributions

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,568 \$ par part, soit un montant total de 411 278 \$ (0,561 \$, soit 405 846 \$ au 30 septembre 2023), y compris des distributions aux porteurs de parts échangeables, qui sont présentées à titre de charges d'intérêts. Les distributions déclarées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois sont versées vers le 15^e jour du mois suivant.

Le 14 février 2024, la Fiducie a annoncé une hausse des distributions, qui passent à 0,76 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,75 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse a pris effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

Les porteurs de parts échangeables peuvent choisir de reporter la réception de la totalité ou d'une partie des distributions déclarées par la société en commandite jusqu'à la première date suivant la clôture de l'exercice. Si le porteur choisit de reporter la réception des distributions, la société en commandite lui prêtera un montant égal aux distributions différées sans intérêt, et le prêt sera remboursable et exigible dans sa totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel il a été consenti.

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

Prospectus préalable de base

Le 16 juin 2023, Propriétés de Choix a déposé un prospectus simplifié préalable de base autorisant l'émission de parts et de titres de créance sur une période de 25 mois.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 13. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Dettes fournisseurs		32 155 \$	43 514 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		115 507	97 542
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		112	39 318
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		62 168	60 077
Charges d'intérêts à payer		47 069	60 905
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	22	251 640	323 036
Contrepartie éventuelle		17 590	17 214
Rémunération fondée sur des parts	14	17 129	15 482
Distributions à payer ^{iv)}		20 942	20 665
Obligations locatives		1 188	1 453
Dépôts de locataires		18 735	17 508
Produits différés		17 381	25 029
Dérivés désignés à des fins de couverture	18	2 463	1 337
Fournisseurs et autres passifs		604 079 \$	723 080 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		23 844 \$	24 628 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		580 235	698 452
		604 079 \$	723 080 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 12 272 \$ (7 428 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 20 840 \$ (26 726 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 249 674 \$ à payer à GWL (320 587 \$ au 31 décembre 2023), un montant de 1 538 \$ à payer au titre des coûts partagés engagés par GWL, des charges liées à la convention de services et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (1 050 \$ au 31 décembre 2023) et un montant de 428 \$ à payer à Loblaw relativement à un remboursement de produits tirés de contrats et d'autres charges connexes à payer à une partie liée (296 \$ au 31 décembre 2023) (note 22).

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

Contrepartie éventuelle

Le 30 mars 2021, la Fiducie a acquis une participation de 85 % dans un terrain destiné à un projet d'aménagement industriel futur situé à Caledon (Ontario) pour un montant de 138 000 \$. Le prix d'achat comprenait un paiement en trésorerie de 100 000 \$ et l'engagement de payer le solde résiduel de 38 000 \$ à l'éventuelle atteinte de certains jalons au cours du cycle d'aménagement, ce solde représentant la valeur actualisée du montant à payer estimatif à ce moment-là. Un paiement de 23 100 \$ a été effectué à la réalisation de la première étape importante du projet d'aménagement. La valeur actualisée du montant estimatif qui reste à payer était de 17 590 \$ au 30 septembre 2024 (17 214 \$ au 31 décembre 2023).

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

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

Note 14. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Régime d'options d'achat de parts	407 \$	33 \$	177 \$	(197) \$
Régime de parts temporairement incessibles	1 759	699	2 544	1 745
Régime d'unités de rendement	728	271	1 111	837
Régime de parts différées des fiduciaires	2 129	54	2 299	131
Charge de rémunération fondée sur des parts	5 023 \$	1 057 \$	6 131 \$	2 516 \$
Comptabilisés comme suit :				
Charges générales et administratives	1 684 \$	1 700 \$	4 861 \$	4 889 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	3 339	(643)	1 270	(2 373)
	5 023 \$	1 057 \$	6 131 \$	2 516 \$

Au 30 septembre 2024, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 17 129 \$ (15 482 \$ au 31 décembre 2023) (note 13).

Régime d'options d'achat de parts

Propriétés de Choix offre un régime d'options d'achat de parts destiné à certains membres du personnel. En vertu de ce régime, Propriétés de Choix peut attribuer des options d'achat de parts pour un nombre maximal de 19 744 697 parts, ainsi qu'il en a été approuvé lors de l'assemblée annuelle et extraordinaire des porteurs de parts tenue le 29 avril 2015. Les droits sur les options d'achat de parts sont acquis en tranches sur une période de quatre ans. Le tableau qui suit présente un sommaire de l'activité du régime d'options d'achat de parts de Propriétés de Choix :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part	Nombre d'attributions	Prix d'exercice moyen pondéré par part
Options d'achat de parts en circulation à l'ouverture de la période	164 300	11,92 \$	253 154	12,01 \$
Exercice	(64 000)	11,92	(88 823)	12,17
Expiration	—	—	(31)	13,93
Options d'achat de parts en circulation à la clôture de la période	100 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de la période	100 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$

Régime de parts temporairement incessibles

Propriétés de Choix offre un régime de parts temporairement incessibles et un régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts.

Régime de parts temporairement incessibles

Les parts temporairement incessibles (les « PTI ») donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution de PTI en trésorerie ou en parts au terme de la période pertinente d'acquisition des droits, qui est habituellement de trois ans. Le régime de PTI prévoit l'attribution de PTI supplémentaires afférentes aux distributions versées sur les parts pour la période pendant laquelle une PTI est en circulation. La juste valeur de chaque PTI attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part de fiducie à la date du bilan. Au 30 septembre 2024, aucun droit sur les PTI en cours n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

(Nombre d'attributions)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Parts temporairement inaccessibles en circulation à l'ouverture de la période	265 338	271 147
Attribution	119 867	128 795
Réinvestissement	11 840	16 361
Exercice	(88 684)	(96 308)
Annulation	(26 753)	(54 657)
Parts temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de la période	281 608	265 338

Régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts

Aux termes du régime de parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts (les « PTIRP »), certains membres du personnel reçoivent des PTIRP assujetties à des conditions d'acquisition des droits et à des restrictions concernant la cession. Habituellement, l'acquisition intégrale des droits sur les PTIRP se produit uniquement lorsque le membre du personnel a été au service de Propriétés de Choix pendant trois ou cinq ans à compter de la date d'attribution. Selon la nature de l'attribution, les PTIRP sont assujetties à une période de détention de six ou sept ans au cours de laquelle les parts ne peuvent pas être cédées. Au 30 septembre 2024, des droits étaient acquis sur 1 562 299 PTIRP, mais celles-ci étaient toujours soumises à des restrictions (1 503 185 PTIRP au 31 décembre 2023).

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'évolution du régime de PTIRP de Propriétés de Choix pour les parts sur lesquelles les droits ne sont pas encore acquis :

(Nombre d'attributions)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de la période	705 401	666 719
Attribution	303 428	240 893
Annulation	(9 974)	(4 942)
Acquisition de droits	(227 420)	(197 269)
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de la période	771 435	705 401

Régime d'unités de rendement

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

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

(Nombre d'attributions)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de la période	256 674	238 418
Attribution	94 335	97 056
Réinvestissement	10 601	14 148
Exercice	(116 832)	(107 057)
Annulation	(14 563)	(19 737)
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	19 918	33 846
Unités de rendement en circulation à la clôture de la période	250 133	256 674

Régime de parts différées des fiduciaires

Les membres du Conseil qui ne font pas partie de la direction doivent recevoir une partie de leur rémunération annuelle sous forme de parts différées (les « PD ») et peuvent également choisir de recevoir jusqu'à la totalité de leurs jetons de présence restants sous forme de PD. Les distributions versées rapportent des fractions de PD, lesquelles sont traitées comme des attributions supplémentaires. La juste valeur de chaque PD attribuée est évaluée selon la valeur du marché d'une part à la date du bilan. Les droits afférents à toutes les PD sont acquis à l'attribution; ils ne peuvent toutefois pas être exercés pendant que les fiduciaires sont membres du Conseil.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Le tableau qui suit présente sommairement l'activité du régime de PD de Propriétés de Choix :

(Nombre d'attributions)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de la période	559 380	506 556
Attribution	83 750	111 047
Réinvestissement	24 597	30 029
Exercice	—	(88 252)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de la période	667 727	559 380

Note 15. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

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

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

(en milliers de dollars)	Trimestre clos le			Période de neuf mois close le		
	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2023	Parties liées ⁱ⁾	Indépendants	30 septembre 2023
Loyers de base	130 067 \$	89 152 \$	219 219 \$	389 773 \$	263 551 \$	653 324 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	35 271	25 188	60 459	109 163	76 753	185 916
Recouvrement de charges d'exploitation	19 977	17 666	37 643	63 447	57 144	120 591
Paiements pour cession de bail et autres produits	1 427	6 329	7 756	1 427	18 803	20 230
Produits locatifs	186 742 \$	138 335 \$	325 077 \$	563 810 \$	416 251 \$	980 061 \$

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

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 16. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Impôts fonciers et frais d'assurance	68 479 \$	62 645 \$	204 797 \$	194 834 \$
Charges d'exploitation recouvrables	22 954	23 310	77 783	77 060
Charges d'exploitation non recouvrables	1 460	1 274	1 613	2 780
Charges d'exploitation liées aux immeubles	92 893 \$	87 229 \$	284 193 \$	274 674 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises nettes de pertes de crédit attendues de 1 513 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (pertes de crédit attendues nettes de 360 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2023). Il y a lieu de se reporter à la note 9 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Intérêts sur les débiteures de premier rang non garanties		60 857 \$	56 415 \$	174 557 \$	162 272 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		12 864	10 933	34 352	31 239
Intérêts sur la facilité de crédit		938	2 442	3 147	9 026
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		11	14	35	50
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	10	142	(53)	530	(20)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	10, 11	1 180	831	3 437	3 479
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	22	75 199	74 210	224 938	221 971
		151 191	144 792	440 996	428 017
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	5	(781)	(2 500)	(2 098)	(5 243)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		150 410 \$	142 292 \$	438 898 \$	422 774 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré respectivement de 4,19 % et de 4,14 % pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024 (respectivement 4,04 % et 4,04 % pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 18. Instruments financiers

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024				Au 31 décembre 2023			
		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	— \$	— \$	137 720 \$	137 720 \$	— \$	— \$	160 953 \$	160 953 \$
Actifs immobiliers financiers	7	—	—	199 111	199 111	—	—	195 457	195 457
Placement dans des titres immobiliers		—	238 780	—	238 780	—	238 308	—	238 308
Dérivés désignés à des fins de couverture	9	—	5 710	—	5 710	—	7 872	—	7 872
Coût amorti :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	8	—	—	472 100	472 100	—	—	500 700	500 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 c)	—	73 931	—	73 931	—	252 424	—	252 424
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Parts échangeables	12	—	5 988 250	—	5 988 250	—	5 521 222	—	5 521 222
Rémunération fondée sur des parts	13, 14	—	17 129	—	17 129	—	15 482	—	15 482
Dérivés désignés à des fins de couverture	13	—	2 463	—	2 463	—	1 337	—	1 337
Coût amorti :									
Dettes à long terme	10	—	—	6 463 785	6 463 785	—	—	6 599 055	6 599 055

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

Dérivés désignés à des fins de couverture

Les dérivés désignés à des fins de couverture consistent en des swaps de taux d'intérêt qui servent à couvrir les fluctuations des taux d'intérêt associés aux emprunts hypothécaires à taux variables d'un montant équivalent, ainsi que des swaps de devises qui servent à couvrir les fluctuations des taux de change associés aux prélèvements équivalents libellés en dollars américains sur la facilité de crédit de la Fiducie (note 11). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variables sous-jacent. Au 30 septembre 2024, les taux d'intérêt associés aux swaps de taux d'intérêt s'échelonnaient de 2,8 % à 5,0 % (de 2,8 % à 5,0 % au 31 décembre 2023).

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

(en milliers de dollars)	Note	Date d'échéance	Montant notionnel	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	9	Entre novembre 2025 et juin 2030	77 010 \$	5 710 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés			77 010 \$	5 710 \$	7 872 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	13	1 ^{er} mars 2030	75 287 \$	2 463 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés			75 287 \$	2 463 \$	1 337 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 3 288 \$ (un profit latent lié à la juste valeur de 3 470 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 19. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	5	346 \$	839 \$	1 519 \$	2 716 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	14	1 684	1 700	4 861	4 889
Amortissement des immobilisations incorporelles		250	250	750	750
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	14	3 339	(643)	1 270	(2 373)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	12	906 351	(352 250)	467 028	(823 236)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	(82 173)	(26 775)	(108 843)	(188 595)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers		(57 983)	44 757	(472)	90 576
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		771 814 \$	(332 122) \$	366 113 \$	(915 273) \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Variation nette des créances et autres actifs	9	33 021 \$	9 172 \$	(48 764) \$	(40 945) \$
Coûts des ventes comptabilisés – Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		—	—	9 234	—
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	13	1 480	(23 034)	(40 176)	(19 034)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		34 501 \$	(13 862) \$	(79 706) \$	(59 979) \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Trésorerie	48 404 \$	107 983 \$
Placements à court terme	25 527	144 441
Trésorerie et équivalents de trésorerie	73 931 \$	252 424 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 20. Informations sectorielles

Propriétés de Choix exerce ses activités dans trois secteurs à présenter : immeubles de commerce de détail, immeubles industriels, et immeubles résidentiels et à usage mixte. Les secteurs sont présentés de la même manière que dans les rapports internes fournis au principal décideur opérationnel, soit l'équipe de haute direction, qui se compose du chef de la direction, du chef de la direction financière et de la chef de l'exploitation de la Fiducie. Le principal décideur opérationnel évalue et calcule la performance de la Fiducie en fonction des produits locatifs nets.

Les tableaux suivants présentent les produits locatifs nets pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2024 et 2023 de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentées ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2 des états financiers consolidés annuels audités, à l'exception du fait que les produits locatifs sectoriels et les charges d'exploitation liées aux immeubles sectorielles comprennent la quote-part des produits et des charges directes d'exploitation des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 30 septembre 2024
Produits locatifs	273 350 \$	69 511 \$	18 747 \$	(21 710) \$	339 898 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(75 306)	(18 178)	(7 025)	7 616	(92 893)
Produits locatifs nets	198 044 \$	51 333 \$	11 722 \$	(14 094) \$	247 005 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Période de neuf mois close le 30 septembre 2024
Produits locatifs	825 119 \$	201 514 \$	54 635 \$	(68 024) \$	1 013 244 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(236 694)	(50 260)	(21 142)	23 903	(284 193)
Produits locatifs nets	588 425 \$	151 254 \$	33 493 \$	(44 121) \$	729 051 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail (retraité)	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Trimestre clos le 30 septembre 2023
Produits locatifs	270 737 \$	56 388 \$	17 754 \$	(19 802) \$	325 077 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(72 052)	(14 120)	(7 526)	6 469	(87 229)
Produits locatifs nets	198 685 \$	42 268 \$	10 228 \$	(13 333) \$	237 848 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023
Produits locatifs	816 426 \$	168 204 \$	57 485 \$	(62 054) \$	980 061 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(228 946)	(43 253)	(23 166)	20 691	(274 674)
Produits locatifs nets	587 480 \$	124 951 \$	34 319 \$	(41 363) \$	705 387 \$

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement au 30 septembre 2024 et au 31 décembre 2023 de la même manière que dans les rapports internes. Les méthodes comptables des secteurs présentées ci-après sont les mêmes que celles décrites à la note 2 des états financiers consolidés annuels audités, à l'exception du fait que les immeubles à revenus sectoriels et les biens en voie d'aménagement sectoriels comprennent la quote-part des immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 30 septembre 2024
Immeubles à revenu	11 204 446 \$	3 926 391 \$	915 163 \$	(1 077 000) \$	14 969 000 \$
Biens en voie d'aménagement	194 526	628 500	60 974	(646 000)	238 000
Immeubles de placement	11 398 972 \$	4 554 891 \$	976 137 \$	(1 723 000) \$	15 207 000 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles résidentiels et à usage mixte	Consolidation et éliminations ¹⁾	Au 31 décembre 2023
Immeubles à revenu	11 025 128 \$	3 897 983 \$	833 889 \$	(1 122 000) \$	14 635 000 \$
Biens en voie d'aménagement	185 024	587 524	115 452	(600 000)	288 000
Immeubles de placement	11 210 152 \$	4 485 507 \$	949 341 \$	(1 722 000) \$	14 923 000 \$

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

Note 21. Éventualités, engagements et garanties

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

a. Actions en justice

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

b. Garanties

Propriétés de Choix émet des lettres de crédit pour appuyer les garanties liées aux immeubles de placement, notamment des obligations en matière d'entretien et d'aménagement vis-à-vis des autorités municipales. La fiducie détient des lettres de crédit d'un montant maximal de 83 135 \$ pouvant être prélevé en fonction de sa participation. Au 30 septembre 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 36 663 \$ (37 668 \$ au 31 décembre 2023).

La facilité de crédit et les débetures non garanties de premier rang de Propriétés de Choix sont garanties par le commandité, la société en commandite et toute autre entité devenant une filiale de Propriétés de Choix (avec certaines exceptions). Advenant un défaut de la Fiducie, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie aura le droit de demander réparation aux garants pour les obligations garanties de la même manière et selon les mêmes conditions qu'il pourrait exiger que la Fiducie remplisse ses obligations. Ces garanties visent à éliminer la subordination structurelle qui pourrait autrement découler du fait que les actifs de Propriétés de Choix sont principalement détenus par diverses filiales de la Fiducie.

c. Engagements

Propriétés de Choix a conclu des contrats visant des projets d'aménagement et de dépenses d'investissement liées aux immeubles. Elle a également d'autres obligations contractuelles. La Fiducie a des engagements visant des paiements futurs d'environ 598 000 \$, dont une tranche de 427 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 30 septembre 2024 (respectivement 427 000 \$ et 339 000 \$ au 31 décembre 2023).

d. Passifs éventuels

En général, la Fiducie est uniquement responsable de sa quote-part des obligations des copropriétés et des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans lesquelles elle détient une participation, sauf dans des circonstances limitées. L'exposition au risque de crédit découle de la possibilité que les partenaires fassent défaut sur leur quote-part de telles obligations. La Fiducie est exposée à la quote-part des obligations en matière d'emprunts hypothécaires de ses partenaires dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, qui se chiffraient à 427 460 \$ au 30 septembre 2024 (399 071 \$ au 31 décembre 2023). Ce risque de crédit est atténué, puisque la Fiducie possède habituellement un droit de recours en vertu de ses ententes de copropriété et de ses ententes de coentreprise si ses partenaires ne respectent pas leurs obligations. Le cas échéant, la Fiducie aurait le droit de faire une réclamation à l'égard des placements immobiliers sous-jacents ainsi que des partenaires qui sont en défaut. La direction croit que les actifs de ses copropriétés et de ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont suffisants pour régler toute obligation de la Fiducie advenant le cas où les partenaires de la Fiducie seraient en défaut.

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Note 22. Transactions avec des parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 30 septembre 2024, détenait, directement ou indirectement, une participation véritable de 61,7 % dans la Fiducie par le truchement des 50 661 415 parts et de la totalité des parts échangeables qu'elle détenait, dont la valeur économique est équivalente à celle des parts et qui sont échangeables contre des parts. GWL est également l'actionnaire détenant le contrôle de Loblaw; au 30 septembre 2024, elle détenait 52,6 % des actions ordinaires en circulation de Loblaw. La société mère ultime de Propriétés de Choix est Wittington Investments, Limited.

Dans le cours normal de ses activités, Propriétés de Choix conclut diverses transactions avec des parties liées. Ces transactions sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie convenue et acceptée par les parties liées.

Transactions et ententes avec GWL

Convention de services

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, GWL a fourni à Propriétés de Choix des services généraux, administratifs et d'autres services de soutien pour un coût annualisé de 4 988 \$ (4 970 \$ au 31 décembre 2023).

Distributions sur les parts échangeables

GWL détient, directement ou indirectement, toutes les parts échangeables émises par Choice Properties Limited Partnership, une filiale de Propriétés de Choix. Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé respectivement 75 199 \$ et 224 938 \$ (respectivement 74 210 \$ et 221 971 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023).

Au 30 septembre 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 249 674 \$ (320 587 \$ au 31 décembre 2023). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 224 608 \$ à payer le premier jour ouvrable de l'exercice 2025 (295 851 \$ au 31 décembre 2023).

Billets à recevoir

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Ainsi, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 224 608 \$ ont été émis à l'intention de GWL. Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 295 851 \$ au titre des prêts que la Fiducie avait reçus au cours de l'exercice 2023 ont été réglés au titre des distributions payables par la Fiducie à GWL en janvier 2024.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 9 626 \$ et 28 793 \$ sur les parts détenues par GWL (respectivement 9 498 \$ et 28 412 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 30 septembre 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune pour la période correspondante close le 30 septembre 2023).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Produits locatifs	15	505 \$	775 \$	2 107 \$	2 327 \$
Charges liées à la convention de services		(1 247)	(1 332)	(3 741)	(3 732)
Distributions sur les parts échangeables	17	(75 199)	(74 210)	(224 938)	(221 971)

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Billets à recevoir	8	224 608 \$	295 851 \$
Autres débiteurs	9	84	512
Parts échangeables	12	(5 988 250)	(5 521 222)
Charges à payer	13	(1 538)	(1 050)
Distributions à payer sur les parts échangeables	13	(249 674)	(320 587)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	13	(3 209)	(3 166)
Montant à payer à GWL et ses filiales		(6 017 979) \$	(5 549 662) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a conclu quatre acquisitions auprès de Loblaw pour un prix d'achat total de 164 764 \$. Les acquisitions comprennent un immeuble de commerce de détail à Toronto, en Ontario, au coût de 38 300 \$, une participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail à Winnipeg, au Manitoba, au coût de 15 596 \$, une participation de 50 % dans un immeuble industriel à Mississauga, en Ontario, au coût de 89 601 \$ et une participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail à Toronto, en Ontario, acquis par l'intermédiaire d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, au coût de 21 267 \$. Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne tient pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à cette transaction, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Accord d'alliance stratégique

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

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

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

Baux

Au cours du troisième trimestre de 2024, Propriétés de Choix et Loblaw ont renouvelé 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, y compris le bail d'un immeuble industriel.

Paiements pour cession de bail reçus

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 7 363 \$ reçus de Loblaw (1 427 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2023).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 2 311 \$ à Loblaw sous forme de paiements de densification relativement à la superficie locative brute de projets achevés dont les locataires ont pris possession au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (967 \$ pour la période correspondante close le 30 septembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,8 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2024 (57,2 % pour la période correspondante close le 30 septembre 2023). Les transactions avec Loblaw comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Produits locatifs	15	195 853 \$	185 576 \$	586 005 \$	560 311 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	9	1 974 \$	1 080 \$
Autres débiteurs	9	12 349	2 626
Charges à payer	13	(12 272)	(7 428)
Allocations de construction à payer	13	(20 840)	(26 726)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	13	(428)	(296)
Montant à payer à Loblaw		(19 217) \$	(30 744) \$

Transactions et ententes avec Wittington

Conventions de gestion

Propriétés de Choix fournit à Wittington des services de gestion d'immeubles en ce qui a trait à certains immeubles assortis de baux de tiers ainsi que des services de consultation en aménagement selon le principe de la rémunération des services rendus.

Distributions sur les parts de fiducie

Au cours du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de respectivement 3 135 \$ et 9 378 \$ sur les parts détenues par Wittington (respectivement 3 094 \$ et 9 254 \$ pour les périodes correspondantes closes le 30 septembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 30 septembre 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune au 31 décembre 2023).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre 2024	30 septembre 2023	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Produits locatifs	15	399 \$	391 \$	1 195 \$	1 172 \$
Produits de commissions		63	168	258	663

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 30 septembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	9	132 \$	129 \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	9	1 980	4 440
Distributions à payer	13	(1 045)	(1 031)
Montant à recevoir de Wittington et ses filiales		1 067 \$	3 538 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 30 septembre 2024, une tranche de 94 890 \$ des prêts hypothécaires inclus dans les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir se composait de prêts à des entités dans lesquelles la Fiducie détient une participation (114 524 \$ au 31 décembre 2023).

Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

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

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

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 7 novembre 2024 à 10 h (heure de l'Est) et diffusera simultanément une webémission audio. Pour accéder à la téléconférence, veuillez composer le 1-888-330-2454 ou le 240-789-2714, puis saisir le code d'accès 4788974. Le lien vers la webémission audio sera accessible à l'adresse www.choicereit.ca/fr/events-webcasts-fr/.

Siège social

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

Inscription en bourse et symbole

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

Politique en matière de distributions

Le Conseil de Propriétés de Choix conserve son pouvoir discrétionnaire quant au montant des distributions et à la date à laquelle elles doivent avoir lieu. Les distributions déclarées sont versées aux porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable d'un mois vers le 15^e jour du mois suivant.

Agent comptable des registres et agent des transferts

Compagnie Trust TSX, C.P. 700, succursale B,
Montréal (Québec) H3B 3K3
Téléphone : 416-682-3860 (extérieur du Canada et des États-Unis)
Téléphone (sans frais) : 1-800-387-0825 (Canada et États-Unis)
Télécopieur : 514-985-8843 (extérieur du Canada et des États-Unis)
Télécopieur (sans frais) : 1-888-249-6189 (Canada et États-Unis)
Courriel : shareholderinquiries@tmx.com
Site Web : www.tsxtrust.com

Relations avec les investisseurs

Tél. : 416-628-7771 • sans frais : 1-855-322-2122
Courriel : investor@choicereit.ca
Site Web : www.choicereit.ca
Des informations financières supplémentaires ont été transmises par voie électronique à diverses autorités en valeurs mobilières du Canada par l'intermédiaire du Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR+ »), à l'adresse www.sedarplus.ca. Propriétés de Choix tient une conférence téléphonique peu de temps après la publication de ses rapports trimestriels. Ces appels sont archivés sous l'onglet Investisseurs du site Web de la Fiducie, à l'adresse www.choicereit.ca.

Fiduciaires non membres de la direction

Gordon A. M. Currie – Président
Administratrice de sociétés

L. Jay Cross
Président, The Howard Hughes Corporation

Diane A. Kazarianⁱ
Administrateur de sociétés

Karen A. Kinsleyⁱⁱ
Administrateur de sociétés

R. Michael Latimerⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhartⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Dale R. Ponderⁱ
Administrateur de sociétés

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

Cornell Wright
Président, Wittington Investments, Limited

ⁱ Comité d'audit

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

This report is available in English.

Stratégie ESG

Notre engagement envers la durabilité à l'œuvre

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

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

Rapport sur
les enjeux
environnementaux,
sociaux et de
gouvernance

2022

PropriétésDeChoix



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

Golden Mile Plaza

1880 Eglinton Avenue East
Toronto (Ontario)

Catégorie d'actif : Commerce de détail
SLB (immeuble) : 174 313 pieds carrés

Au troisième trimestre, nous avons lancé Scarborough Proud, une série d'activités sur six semaines qui se déroule au Golden Mile Plaza et qui permet à la communauté locale d'établir des liens, de jouer et de célébrer sa mosaïque de cultures. La série d'activités comprenait la participation de célébrités torontoises, le dévoilement d'une superbe murale peinte par un artiste local, la présence de camions-restaurants et de boutiques éphémères visant à soutenir les entrepreneurs de la région. L'aménagement nous permet d'ajouter de la valeur à nos sites en proposant des commodités supplémentaires, en améliorant la satisfaction des locataires et en renforçant les liens avec la collectivité.