

Des espaces où prospérer et s'épanouir

Rapport annuel de 2024



Qui nous sommes

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

Notre stratégie axée sur les objectifs

Nos objectifs financiers sont axés sur la préservation du capital, la production de flux de trésorerie stables et croissants, ainsi que l'augmentation de la valeur liquidative, le tout dans une perspective de 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 dans les marchés locaux, qui s'appuie sur un partenariat stratégique avec Loblaw¹, le plus important détaillant du Canada.



Maintenir l'excellence opérationnelle

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



Assurer la réalisation de notre programme d'aménagement

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

¹⁾ Se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », du présent rapport de gestion.

²⁾ À lire conjointement avec les énoncés prospectifs qui se trouvent dans les « Notes aux lecteurs » à la page 21 du présent rapport de gestion.

³⁾ Les Compagnies Loblaw Limitée (« Loblaw »).

Dans le présent rapport

- 1 La plus importante FPI du Canada
- 2 Trois catégories d'actifs stratégiques
- 3 Faits saillants de 2024
- 4 Message du président et chef de la direction
- 8 Un programme d'aménagement axé sur la croissance

- Donner vie à notre mission
- 9 Nos locataires
- 12 Nos progrès en matière de durabilité et nos mesures pour lutter contre les changements climatiques
- 14 Nos employés
- 15 Notre engagement communautaire et notre impact social

- 16 Indicateurs de performance clés
- 17 Faits saillants financiers du quatrième trimestre
- 18 Faits saillants financiers de l'exercice
- 20 Rapport de gestion
- 104 États financiers
- 165 Informations destinées aux actionnaires et coordonnées pour nous joindre

La plus importante FPI du Canada

Chef de file pour ce qui compte le plus

La plus importante au Canadaⁱ

700+ Nombre d'immeubles de grande qualité

67,2 M de pieds carrés Dans trois catégories d'actifs stratégiques

17,1 G\$ Juste valeurⁱⁱ

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

83 % Portefeuille d'immeubles de commerce de détail axé sur les détaillants de biens de première nécessitéⁱⁱⁱ

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

Relation stratégique avec le plus important détaillant du Canada

57 % Produits locatifs bruts attribuables à Loblaw^{iv}



Avantage concurrentiel incomparable du fait de la relation avec Loblaw

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

18 M+ de pieds carrés Programme d'aménagement

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

Bilan parmi les meilleurs du secteur

BBB (élevé) Notation de DBRS

BBB+ Notation de S&P

7,0 x Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV^v

Leadership sur les questions ESG

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

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

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

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

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du total des produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles de commerce de détail selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024 (rubrique 6).

^{iv} Le résultat est calculé en pourcentage des produits locatifs bruts annualisés selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024.

Impact social réel

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

Type d'aménagement : Immeubles résidentiels et à usage mixte

Nombre d'unités de location : 302

Participation : 50 %

Achèvement : T1 2024

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

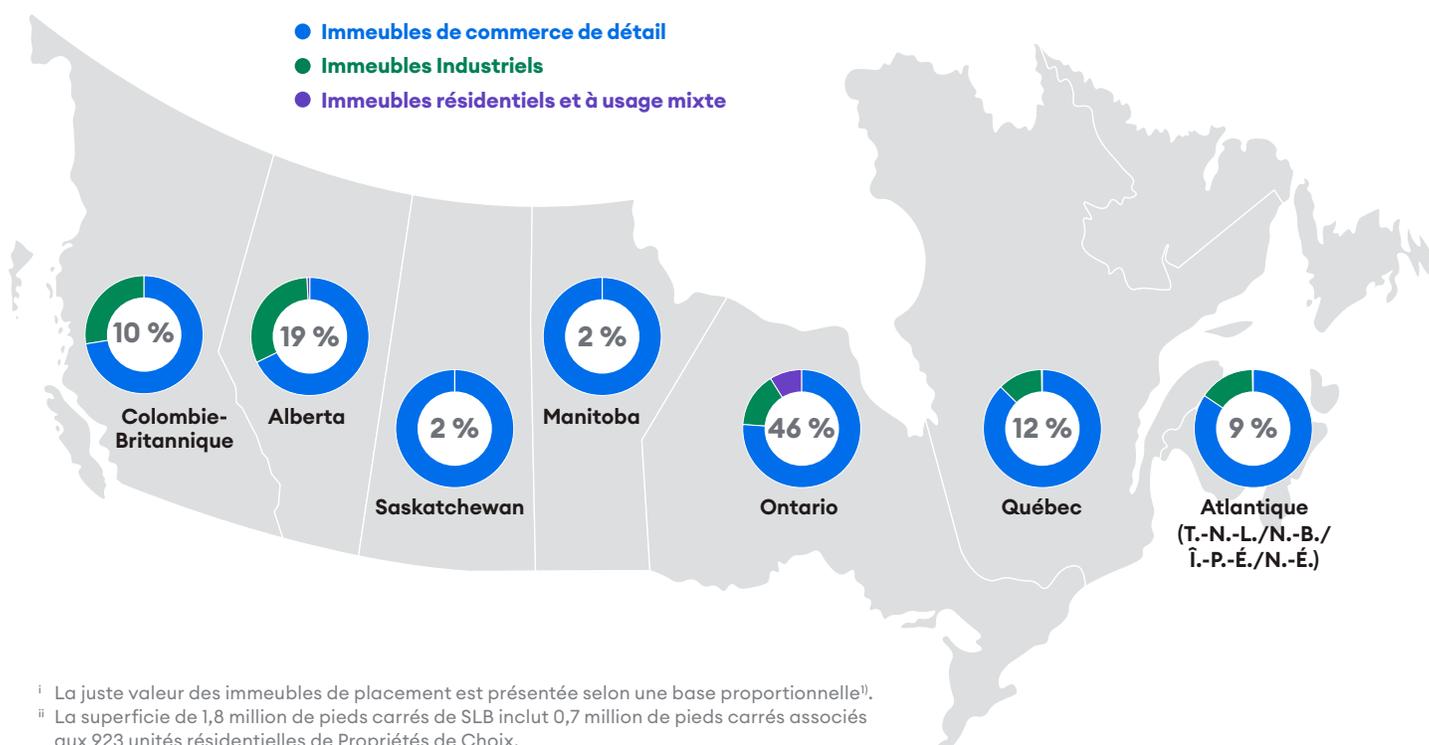
Trois catégories d'actifs stratégiques

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

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

		Propriétés	Pieds carrés	Juste valeur ⁱ	Immeubles en cours d'aménagement
Immeubles de commerce de détail	Portefeuille d'immeubles commerciaux loués principalement à des magasins d'alimentation et à d'autres détaillants de biens de première nécessité	570	44,5 M	11,3 G\$	44 Projets
Immeubles industriels	Portefeuille d'immeubles industriels polyvalents et bien situés	124	20,9 M	4,1 G\$	18,1 M de pieds carrés
Immeubles résidentiels et à usage mixte	Portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte accessibles par les transports en commun	11	1,8 Mⁱⁱ	0,9 G\$	Juste valeur ⁱ 0,8 G\$

Pourcentage de la REN par Provinceⁱⁱⁱ



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

ⁱⁱ 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.

ⁱⁱⁱ Le résultat est calculé en pourcentage du REN total selon la méthode de la comptabilité de trésorerie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024.

Faits saillants de 2024

Une année d'essor

2,9 %

Croissance des FPAE¹⁾
par part

3,2 %

Croissance du REN des
actifs comparables,
selon la méthode de la
comptabilité de trésorerie¹⁾

14,07 \$

Valeur liquidative¹⁾
par part

97,6 %

Taux d'occupation

20,2 %

Écarts de loyer sur
renouvellements

7,0 x

Ratio de la dette ajustée
sur le BAIIAJV¹⁾

427 M\$

Total des transactionsⁱ

299 M\$

Total des transferts
depuis les biens en voie
d'aménagementⁱ

931 M\$

Financement brut totalⁱ



Nomination
à titre d'un
des meilleurs
employeurs du
Grand Toronto
en 2025



Dépassement
de l'objectif pour
la certification
LEED/BOMA BEST



Aire de jeux pour chiens Redway : Créer des liens dans la communauté

Propriétés de Choix a ouvert l'aire de jeux pour chiens Redway dans Leaside, un quartier de Toronto connu pour son nombre élevé de propriétaires de chiens. Nous avons transformé une zone sous-utilisée de notre immeuble de commerce de détail situé au 11 Redway Road en une aire de détente publique pour les résidents, adjacente à l'épicerie, pour le plus grand plaisir des clients.

ⁱ Selon une base proportionnelle¹⁾

Message du président et chef de la direction

Assurer la croissance et la stabilité



Encore une fois cette année, nous avons enregistré de solides résultats sur les plans opérationnel et financier qui cadrent avec nos perspectives financières et nos priorités stratégiques.

Rael Diamond

Président et chef de la direction, Propriétés de Choix

Chers porteurs de parts,

En 2024, nous avons encore une fois enregistré de solides résultats sur les plans opérationnel et financier qui cadrent avec notre stratégie tout en consolidant nos assises. Malgré la volatilité persistante des marchés, notre portefeuille de premier plan a continué à faire preuve de résilience. Notre approche disciplinée en matière de gestion financière nous a permis de nous concentrer sur nos activités quotidiennes et notre stratégie à long terme.

Notre portefeuille de grande qualité a généré des flux de trésorerie stables et croissants. Le taux d'occupation est demeuré élevé, à 97,6 %. En outre, nous avons enregistré de solides écarts de loyer de 20,2 % ainsi qu'une croissance du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, de 3,2 %. Les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 2,9 % en cumul annuel pour atteindre 1,032 \$/unité. Nous avons terminé l'année 2024 avec un bilan et une situation de trésorerie plus solides. Notre ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV s'établissait à 7,0 fois à la clôture de l'exercice, et nous disposions de 1,5 milliard de dollars disponibles aux termes de notre facilité de crédit et d'environ 13,0 milliards de dollars d'actifs non grevés. Ces données démontrent la force et la résilience de notre portefeuille et de notre plateforme. Par conséquent, nous sommes en mesure d'augmenter notre distribution aux porteurs de parts pour une troisième année consécutive.

Perspective à long terme : une pierre angulaire de notre stratégie

Chez Propriétés de Choix, nous pensons que la plus grande valeur vient de la constance dans le temps. Cette philosophie guide chacune de nos décisions, qu'il s'agisse de la gestion de notre portefeuille ou de la réalisation d'investissements axés sur la création de valeur à long terme pour nos porteurs de parts. Notre bilan nous donne la force financière et la flexibilité nécessaires pour faire face aux défis, saisir les occasions et soutenir notre programme d'aménagement. Notre stratégie demeure axée sur l'obtention de rendements solides, ajustés en fonction du risque. Cette approche disciplinée nous permet de continuer à créer une valeur durable à long terme.

Solidité et résilience du portefeuille dans trois catégories d'actifs

Nous sommes fiers de notre position unique qui nous permet d'exercer nos activités et d'investir dans trois

20,2 %

Écarts de loyer réalisés sur renouvellements en 2024

921 k pieds carrés

Livraison du centre de distribution de Loblaw dans le Choice Caledon Business Park

142 unités en copropriété et 302 unités destinées à la location

Achèvement du projet à Mount Pleasant Village

catégories d'actifs : les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels, et les immeubles résidentiels et à usage mixte. Chacune d'entre elles offre des possibilités distinctes de créer de la valeur et de générer des flux de trésorerie fiables et réguliers. En outre, notre relation stratégique et collaborative avec Loblaw, le plus important détaillant du Canada, nous offre une stabilité et des possibilités de création de valeur uniques.

Les activités de location ont été soutenues dans toutes les catégories d'actifs en 2024, grâce à la qualité de nos immeubles et de nos locataires :

- **Immeubles de commerce de détail** : Notre portefeuille d'immeubles de commerce de détail, toujours l'un des plus importants et des plus résilients au Canada, contribue à la croissance constante de nos flux de trésorerie. Notre segment axé sur les magasins d'alimentation et les détaillants de biens de première nécessité a enregistré d'excellents résultats. Nos centres de quartiers à l'échelle nationale ont enregistré des taux de croissance des loyers comparables à ceux des zones urbaines centrales, atteignant des écarts de loyer globaux de 8,6 % en 2024. Nous nous attendons à ce que la demande de location reste soutenue, de nombreux locataires cherchant à élargir leur présence, particulièrement dans les marchés non urbains. La demande du marché pour des biens immobiliers de grande qualité

dépend de l'endroit où les Canadiens vivent et travaillent. Nous libérons donc un potentiel inexploité et créons de la valeur pour nos locataires et nos porteurs de parts avec la densification des immeubles de commerces de détail sur les sites existants. À ce titre, nous avons ajouté plus de 180 000 pieds carrés en superficie en 2024.

- **Immeubles industriels** : Notre portefeuille d'immeubles industriels génériques bien situés a enregistré une autre bonne performance en 2024. Alors que la croissance du taux de location des immeubles industriels a ralenti en 2024, après plusieurs années de croissance élevée, la demande d'actifs industriels de haute qualité demeure forte et l'offre sur les marchés clés est limitée. Dans l'ensemble, notre portefeuille d'immeubles industriels bénéficie de la hausse des loyers aux renouvellements : les contrats de location assortis de loyers plus bas sont renouvelés en fonction des taux du marché, ce qui nous a permis d'enregistrer des écarts de loyer de 85,6 % en 2024. En outre, notre programme d'aménagement nous permet de proposer des espaces logistiques de premier ordre à des prix concurrentiels et de réaliser ainsi une croissance de nos flux de trésorerie. L'un des faits saillants de l'exercice a été le transfert du centre de

Aménagements achevés en 2024	Nombre de projets	SLB transférée (en pied carré)	Coûts totaux prévus	Rendement stabilisé prévu
Immeubles de commerce de détail ⁱ	12	181 k	49,0 M\$	7,6 %
Immeubles industriels ⁱⁱ	1	921 k	120,8 M	8,0 %
Immeubles résidentiels et à usage mixte	1	101 k	66,7 M	4,7 %
Total	14	1 203 k	236,5 M\$	7,0 %

ⁱ Comprend 0,1 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

ⁱⁱ Comprend 0,9 million de pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

Message du président et chef de la direction

distribution de Loblaw, situé dans le Choice Caledon Business Park, vers notre portefeuille productif de revenus. Nous avons entamé la construction de la deuxième phase et la mise en service de l'ensemble du site est en cours.

- **Immeubles résidentiels et à usage mixte :** Tout au long de l'exercice, nous nous sommes efforcés d'accroître notre portefeuille d'immeubles résidentiels et à usage mixte, notamment grâce à la livraison de notre projet d'aménagement Mount Pleasant Village, qui comprend 302 unités destinées à la location et 142 unités en copropriété. Les fondamentaux à long terme du marché locatif résidentiel demeurent positifs, notamment en raison de l'offre limitée de logements et de la forte demande de la part d'une population canadienne en pleine croissance. Notre objectif pour cette catégorie d'actifs est de la positionner favorablement pour une croissance à long terme ajustée en fonction du risque. Nous avons obtenu l'approbation du changement de zonage pour notre projet d'aménagement à vocation résidentielle du 985, avenue Woodbine en 2024 et fait progresser d'autres projets, les préparant en vue de leur réalisation en temps opportun.

Avec du recul, nous avons réalisé des avancées considérables en 2024, en achevant un total de 14 projets et en livrant 1,2 million de pieds carrés d'aménagements achevés dans nos trois catégories d'actifs stratégiques.

Optimisation du portefeuille et création de valeur future

Tout au long de 2024, nous avons continué d'améliorer la qualité de notre portefeuille en exécutant avec circonspection notre programme de recyclage du capital.

- **Acquisitions stratégiques :** Nous avons réalisé des acquisitions de 260,1 millions de dollars, incluant sept immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation de haute qualité et deux immeubles industriels. Nous avons notamment acquis les magasins d'alimentation sur la rue Bathurst et l'avenue St. Clair à Toronto et les étages inférieurs de l'emblématique Maple Leaf Gardens à Toronto.

426,5 M\$

Programme de recyclage du capital

- **Sorties ciblées :** Nous avons conclu avec succès la vente de 11 immeubles, générant un produit de 166,4 millions de dollars, tandis que nous poursuivons l'optimisation de notre portefeuille. Parmi ces immeubles, notons un mégacentre commercial au Québec et quatre actifs détenus conjointement en Alberta et en Saskatchewan.

Propriétés de Choix est désormais bien positionnée pour saisir les occasions sur le marché lorsqu'elles se présentent. À court terme, nous priorisons l'affectation du capital à notre portefeuille d'immeubles commerciaux, en particulier dans les secteurs du commerce de détail et de l'industrie, où la demande reste forte et les rendements, élevés. Parallèlement, nous faisons progresser nos plans résidentiels dans une perspective à plus long terme, ce qui nous permet de rester bien positionnés pour répondre à la demande future. Notre programme d'aménagement continue de bénéficier des faibles coûts liés aux terrains, ce qui nous permet de réaliser des projets de grande qualité tout en préservant une bonne marge.

Engagements en matière de durabilité : passer à l'action

Nous avons fait des progrès importants au cours de l'exercice en ce qui concerne l'approfondissement de nos engagements ESG dans toutes les facettes de nos activités. Nous avons mis en place un cadre d'impact social pour promouvoir le développement économique local et la cohésion sociale, en tirant parti de nos actifs et de nos partenariats pour avoir un impact significatif au niveau des quartiers.

Nous avons élargi notre champ d'action à l'aménagement d'espaces publics, avec la création d'espaces dynamiques et connectés qui améliorent le bien-être au sein des communautés où nous exerçons des activités. Au cours de l'année, nous avons concrétisé cette vision en organisant de nombreux événements communautaires dans l'ensemble de nos immeubles, notamment l'ouverture de la terrasse Bradford. Au-delà des aspirations, nos équipes ont élaboré des plans concrets, propres à chaque service, pour l'atteinte de nos cibles environnementales de 2030.

Terrasse Bradford

500 Holland Street West
Bradford (Ontario)



La terrasse Bradford est rapidement devenue un espace apprécié de notre communauté, un lieu où les résidents et les visiteurs peuvent se rassembler, tisser des liens et s’amuser. L’engagement de Propriétés de Choix à créer des espaces publics accueillants et dynamiques témoigne de sa volonté d’améliorer l’habitabilité de notre ville et le sentiment d’appartenance à la communauté.

James Leduc, maire
Ville de Bradford West Gwillimbury



Parmi ses principales réalisations, citons l’aménagement du premier actif de commerce de détail au Canada à recevoir la certification « Bâtiment à carbone zéro – Design » du Conseil du bâtiment durable du Canada. Nous avons également obtenu la cote B dans le questionnaire du CDP sur les changements climatiques pour une troisième année de suite. Ces réalisations sont la preuve de notre engagement à créer une valeur durable à long terme tout en soutenant les communautés dans lesquelles nous vivons et travaillons.

Une culture de collaboration pour atteindre l’excellence opérationnelle

Je suis particulièrement fier de la profonde culture de collaboration qui règne à l’échelle de notre organisation. Notre équipe diverse et talentueuse continue de fournir des services hors pair en matière de gestion d’immeubles, de location et de mobilisation des locataires. En 2024, nous avons constaté une synergie encore plus grande entre les équipes, ce qui a favorisé la prise de décision, la rationalisation de l’exécution et la production de résultats plus solides pour notre entreprise et nos parties prenantes.

Une voie toute tracée vers l’avenir

Bien que la conjoncture macroéconomique demeure imprévisible, nous sommes confiants en notre capacité de nous adapter et de gérer l’incertitude pour tirer parti des occasions qui pourraient se présenter. Notre portefeuille et notre plateforme de grande qualité offrent des rendements fiables, soutenus par un bilan solide et une gestion financière prudente. Grâce à une stratégie éprouvée, à un plan de croissance clair et à une équipe expérimentée pour l’atteinte de nos objectifs, nous sommes bien placés pour offrir à nos porteurs de parts de solides rendements ajustés en fonction du risque.

Je remercie nos employés, nos locataires, nos partenaires et nos porteurs de parts pour la confiance et le soutien qu’ils nous témoignent.

Rael L. Diamond

Président et chef de la direction, Propriétés de Choix

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

Pieds carrés ¹	En cours de planification	Changement de zonage obtenu et prêt	Actif	Total
Total	8,5 M	8,5 M	1,1 M	18,1 M
Immeubles de commerce de détail	—	0,2 M	0,3 M	0,5 M
Immeubles industriels	—	4,2 M	0,8 M	5,0 M
Immeubles résidentiels et à usage mixte	8,5 M	4,1 M	—	12,6 M

¹ Selon la quote-part de la Fiducie.



Redéfinir les résidences pour aînés

The Wellings of Bradford
500 Holland Street
West Bradford (Ontario)

SLB (immeuble) : 93 861 pieds carrés
SLB (densification) : 24 000 pieds carrés
Participation : 100 %
Achèvement : T2 2024

Propriétés de Choix, Nautical Lands Group et Wellings Communities sont fiers de présenter The Wellings of Bradford, une communauté dynamique pour les aînés adjacente à notre immeuble de commerce de détail de Bradford, en Ontario. Conçue pour les personnes actives de 55 ans et plus, elle combine indépendance, espaces accueillants (salle de gym, pub, terrasse, etc.), confort, esprit de communauté et commerces de première nécessité à proximité.

Donner vie à notre mission

Nos locataires

Propriétés de Choix est à l'écoute de ses locataires et prend des engagements envers eux en transformant leurs commentaires en actions. Qu'il s'agisse de peaufiner l'aménagement d'un magasin, d'améliorer les activités ou de créer un environnement plus accueillant, nous nous engageons à établir des relations qui favorisent la croissance à long terme et la création de liens plus forts. Notre leadership en matière d'excellence opérationnelle, de durabilité et d'innovation nous pousse à créer des espaces où les entreprises peuvent se développer, créer des liens et prospérer.

Excellence en matière de vente au détail à Woodbridge

Fortinos
8585 Highway 27
Woodbridge (Ontario)

SLB (immeuble) : 106 096 pieds carrés
SLB (densification) : 17 000 pieds carrés

Propriétés de Choix continue d'améliorer les expériences de vente au détail avec son centre commercial de Woodbridge, en Ontario. Comptant déjà un magasin Fortinos de 77 000 pieds carrés comme locataire pilier, l'immeuble accueillera bientôt un nouveau magasin Pharmaprix/Shoppers Drug Mart, ce qui renforcera encore son attrait. Les améliorations prévues aux façades et une meilleure combinaison de locataires amélioreront l'apparence du centre commercial, stimuleront l'achalandage et favoriseront le succès à long terme des locataires. En favorisant l'excellence opérationnelle et en choisissant stratégiquement les détaillants, Propriétés de Choix s'assure de faire de ce centre commercial une destination clé.



83 %

Accent mis sur les détaillants de biens de première nécessité

85 %

Commerces de détail situés à des intersections clés

Créer des endroits durables et de grande qualité pour favoriser la réussite des locataires

Le partenariat stratégique de Propriétés de Choix avec Loblaw, le plus grand détaillant du Canada, illustre notre stratégie de création d'espaces de haute qualité qui profitent à la fois aux entreprises et aux communautés. Ensemble, nous cibons les meilleurs emplacements, les meilleurs aménagements de magasin et les meilleures combinaisons de locataires afin d'améliorer la façon dont nos communautés se rassemblent pour vivre, travailler et s'amuser. Notre engagement commun en faveur de la durabilité solidifie cette collaboration, en améliorant notre façon d'aménager, de construire et d'exploiter, tout en utilisant nos actifs pour stimuler la croissance économique locale et renforcer les liens.



Propriétés de Choix et Loblaw entretiennent une relation stratégique essentielle. Notre partenariat fondé sur la collaboration, la transparence et la durabilité nous permettent de planifier ensemble à long terme. Le fait d'avoir un propriétaire et un promoteur soucieux de la collectivité nous permet de répondre aux besoins en constante évolution de nos clients et de développer notre réseau de magasins de manière responsable.

Sharla Paraskevopoulos
Vice-présidente principale,
Biens immobiliers, Les Compagnies
Loblaw Limitée



Donner vie à notre mission

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

Baux à long terme

Durée moyenne pondérée des baux



Les 5 locataires les plus importants de Propriétés de Choix

% des produitsⁱ

1	Loblaw	57,4 %
2	Canadian Tire	1,7 %
3	TJX Companies	1,1 %
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



+69 % des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent d'épiceries et de pharmaciesⁱⁱ

Principaux locataires :

Sobeys
Metro
Save on Foods
Nations Fresh Foods
Costco
Walmart
Rexall



+83 % des produits tirés d'immeubles de commerce de détail proviennent de détaillants de biens de première nécessitéⁱⁱ

Principaux locataires :

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

Bassin de locataires résilients dans le secteur industriel

Les 10 principaux locataires du secteur industrielⁱⁱ

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

33 % des produits bruts tirés d'immeubles industriels proviennent de Loblawⁱⁱ



ⁱ Le résultat est calculé sur le total des produits locatifs bruts annualisés pour l'ensemble des secteurs selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024.

ⁱⁱ Le résultat est calculé sur les produits locatifs bruts annualisés tirés des immeubles du secteur sur une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024 (rubrique 6).

Donner vie à notre mission

Nos progrès en matière de durabilité et nos mesures pour lutter contre les changements climatiques

Propriétés de Choix a fixé des objectifs de carboneutralité ambitieux approuvés par l'initiative Science Based Targets et conformes à l'Accord de Paris. Notre cadre d'impact social 2024 favorise quant à lui le renforcement des communautés, en utilisant nos actifs et nos partenariats pour stimuler la croissance économique locale et renforcer les liens.

1^{ère} certification « Bâtiment à carbone zéro – Design » du CBDCⁱ

accordée à un immeuble
de commerce de détail
au Canada

Maintien de notre cote B

dans le questionnaire du
CDPⁱⁱ sur les changements
climatiques pour une
troisième année de suite

Feuille de route ESG sur 3 ans

pour uniformiser et
responsabiliser chacun
des services

Objectif atteint :

65 % de la SLBⁱⁱⁱ est certifiée

LEED ou BOMA BEST

ⁱ Conseil du Bâtiment Durable
du Canada.

ⁱⁱ Climate Disclosure Project.

ⁱⁱⁱ Plus de 46 millions de pieds
carrés du portefeuille (selon
une participation de 100 %).

Excellence industrielle et durabilité

Choice Industrial Centre
18899 24th Avenue
Surrey (Colombie-Britannique)

Catégorie d'actif : Immeubles industriels
SLB (immeuble) : 353 476 pieds carrés

Le Choice Industrial Centre est notre premier aménagement à vocation industrielle à Campbell Heights; établi dans la vallée du Fraser, il comprend une installation de distribution industrielle de premier choix assortie de plafonds d'une hauteur nette sans précédent de 40 pieds. L'aménagement a obtenu la certification LEED Or, qui prévoit des mesures favorisant la durabilité afin de réduire la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'eau tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. La conception du bâtiment comprend une enveloppe améliorée et un chauffage thermodynamique autonome avec système d'appoint au gaz au lieu d'une unité d'air typique alimentée au gaz.



Entreprises les plus responsables du Canada en 2025

Newsweek et *Statista* ont nommé Propriétés de Choix parmi les *entreprises les plus responsables du Canada en 2025*, au premier rang dans son secteur d'activité et dans les 10 % les plus performantes globalement. Cette première reconnaissance, attribuée en fonction de notes obtenues à partir d'indicateurs de performance clés et d'enquêtes auprès des consommateurs, vient récompenser notre engagement en faveur de la lutte contre les changements climatiques, du bien-être sociétal et de la gouvernance responsable. La note globale impressionnante de 78,4 reflète le dévouement de toute notre équipe, dont l'intégrité et le travail acharné continuent à façonner un avenir plus radieux et plus durable.

Partenariat de bail vert avec RBC

Erin Ridge Shopping Centreⁱ
925 St. Albert Trail #100
St. Albert (Alberta)

Propriétés de Choix et RBC ont uni leurs forces dans le cadre d'une initiative axée sur l'efficacité énergétique et la durabilité visant les espaces loués par RBC avec l'ajout de modalités novatrices dans leurs baux. En prévoyant une collaboration pour le suivi et l'optimisation de la consommation énergétique, le partenariat vise à générer des informations exploitables pour réduire l'empreinte écologique. En outre, les efforts visant la transition des systèmes de chauffage à l'électricité contribueront à réduire la dépendance à l'égard des combustibles fossiles.



Je suis ravi de notre récente collaboration avec Propriétés de Choix pour l'électrification de nos espaces loués. Cette initiative illustre notre engagement mutuel et notre volonté d'entretenir une relation propriétaire-locataire bénéfique à long terme.

Jon Douglas

Directeur général, Développement durable mondial, RBC



ⁱ Le centre commercial Erin Ridge ne fait pas partie des sites de RBC sélectionnés pour la décarbonation.

Donner vie à notre mission

Nos employés

Notre culture dynamique inspire la créativité, la collaboration et la réflexion stratégique. Guidés par nos valeurs communes ancrées dans les piliers Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence, nous favorisons des expériences significatives pour nos employés, nos clients et nos communautés. Nous sommes fiers de favoriser un environnement inclusif où des talents, des perspectives et des expériences de divers types s'unissent pour stimuler l'innovation. Notre engagement en faveur de la diversité, de l'équité et de l'inclusion soutient l'excellence opérationnelle et crée une valeur durable pour nos parties prenantes. Nous nous engageons à aider nos employés à s'épanouir en leur offrant de la formation continue, des occasions de croissance et une culture de soutien.



Travailler chez Propriété de Choix continue d'être une expérience incroyablement enrichissante. Je me sens valorisée en tant que femme et les possibilités de développement de carrière sont illimitées. Au cours des six dernières années, j'ai été témoin de l'évolution de notre engagement en faveur de la diversité, de l'équité et de l'inclusion, de la communauté et de la durabilité, ce qui a permis la création d'une culture inclusive favorisant le développement personnel et professionnel.

Allison Miller
Première directrice, Gestion des actifs

84 %

Niveau de mobilisation du personnel selon un sondage

Multiplication par +4

Jusqu'à 3 500 \$ de couverture par année pour les soins en santé mentale

30 k\$

Montant versé en remboursement de frais de scolarité en 2024

> 750

Heures de formation sur la DEI et les différences culturelles

DEI

Maintien ou dépassement des objectifs de DEI en ce qui concerne la représentation des femmes et des minorités visibles

Donner vie à notre mission

Notre engagement communautaire et notre impact social

Par le truchement de notre programme d'engagement communautaire, Soutenir par Choix, nous donnons à nos employés les moyens de collecter des fonds, de faire du bénévolat et de soutenir des organismes de bienfaisance locaux. Cette approche, menée par nos employés, favorise une culture de générosité et a un impact significatif dans nos communautés. Tout aussi important est notre engagement à tirer parti de nos actifs, de nos partenariats commerciaux et de nos collaborations avec des organismes sans but lucratif pour promouvoir le développement économique local et la cohésion sociale au niveau des quartiers. L'harmonisation de nos efforts en matière d'impact social et de nos principales activités nous permet de renforcer les communautés et de les aider à prospérer – une initiative à la fois.



Scarborough Proud : Créer des liens dans la communauté

À l'été 2024, nous avons lancé l'événement *Scarborough Proud* à Golden Mile Plaza, transformant un stationnement en un espace de rassemblement dynamique. Pendant six semaines, nous nous associons à des organismes sans but lucratif et à des entreprises de la région pour offrir une programmation gratuite (cours de danse, jeux, expositions d'art et soirées scène libre) afin de célébrer la diversité de Scarborough et de favoriser la création de liens.



Dominoes : Favoriser la création de liens au sein de la communauté par le biais de l'art

À l'automne 2024, Propriétés de Choix s'est associé à The Bentway pour amener Dominoes, un projet d'art public de Station House Opera, à Toronto pour ses débuts en Amérique du Nord. Plus de 8 000 dominos géants ont formé un parcours dans les quartiers du centre-ville, y compris le West Block, réunissant les résidents et mettant en évidence le pouvoir de l'art pour favoriser la création de liens au sein de la communauté. Nos employés se sont portés volontaires sur le terrain, renforçant ainsi l'engagement communautaire.

4

Programmes en 2024

850 k\$

Dons à des organismes de bienfaisance canadiens en 2024

> 1 100

Heures de bénévolat rémunérées en 2024

Faire progresser l'accessibilité au Canada

Propriétés de Choix établit une norme élevée en matière d'accessibilité, ayant obtenu la certification Or en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen pour Mount Pleasant Village à Brampton. En collaboration avec des experts et des groupes de défense, nous avons amélioré la convivialité de nos installations grâce à des améliorations telles qu'une meilleure signalisation et des stationnements accessibles. Grâce à des initiatives telles que la Accelerating Accessibility Coalition, nous favorisons l'apparition de communautés plus inclusives à l'échelle nationale.



Indicateurs de performance clés

Performance financière et opérationnelle

Performance financière

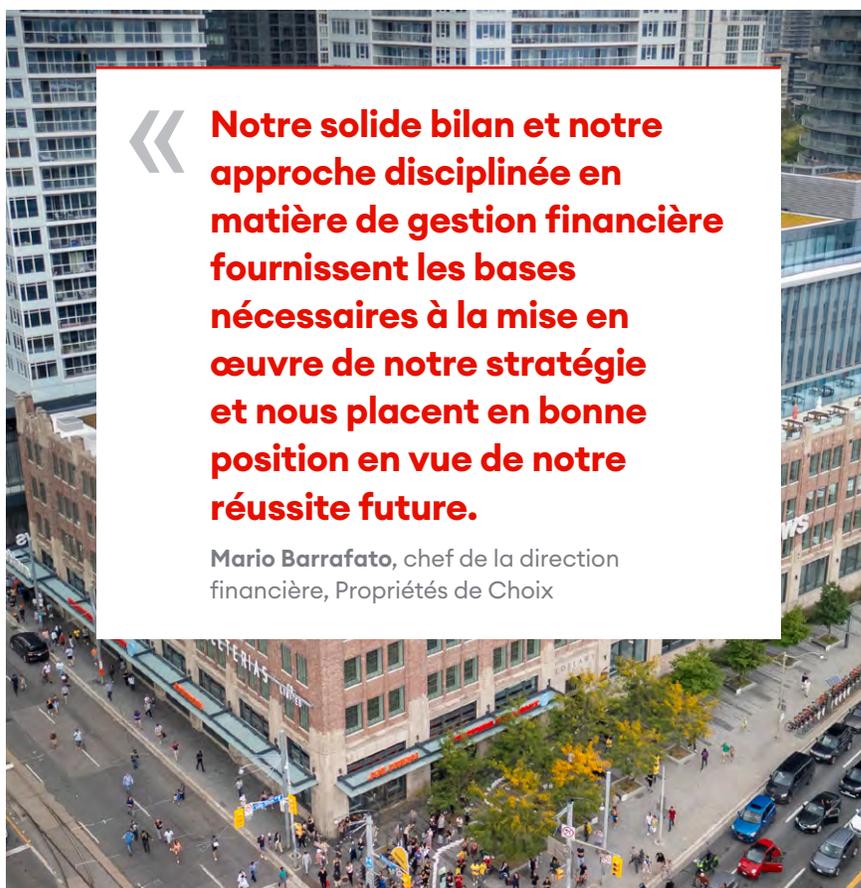
	T4 2024	T4 2023	Change	2024	2023	Variation
FPAE¹⁾	0,260 \$ /par part	0,255 \$ /par part	+2,0 %	1,032 \$ /par part	1,003 \$ /par part	+2,9 %
Montant ajusté des FPAE¹⁾	0,151 \$ /par part	0,176 \$ /par part	-14,2 %	0,864 \$ /par part	0,827 \$ /par part	+4,5 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	242,8 M\$	236,1 M\$	+2,8 %	958,0 M\$	928,6 M\$	+3,2 %
Taux d'occupation				97,6 %	98,0 %	-0,4 %

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 – 2024

Dette ajustée¹⁾	7,3 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾	7,0 x
Durée moyenne pondérée à courir jusqu'à l'échéanceⁱ	6,1 ans
Taux d'intérêt moyen pondéréⁱ	4,18 %
Actifs non grevés	13,0 G\$
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾	40,0 %

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



Quatrième trimestre

Faits saillants financiersⁱ

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024

Activités d'exploitation

- **Un bénéfice net de 791,9 millions de dollars a été inscrit pour le trimestre**, comparativement à une perte nette de 445,7 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice du trimestre considéré est principalement attribuable à un ajustement favorable de la juste valeur des parts échangeablesⁱⁱ de la Fiducie, comparativement à un ajustement défavorable à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Les FPAE¹ par part après dilution présentés pour le trimestre se sont établis à 0,260 \$**, soit une hausse de 2,0 % par rapport à 0,255 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Le montant ajusté des FPAE¹ par part après dilution pour le trimestre s'est établi à 0,151 \$**, contre 0,176 \$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Cette diminution est principalement attribuable au calendrier des dépenses d'entretien, qui ont été engagées plus tard en 2024 qu'en 2023.
- **Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹, a augmenté de 2,8 %** par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Pour les immeubles de commerce de détail et les immeubles industriels, le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹, a augmenté de 2,3 % et de 6,4 %, respectivement.** Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹, des immeubles résidentiels et à usage mixte a diminué de 1,9 % essentiellement en raison de l'augmentation des créances douteuses, facteur en partie compensé par la hausse des produits locatifs découlant de l'amélioration du taux d'occupation et des loyers des immeubles résidentiels.
- **Le taux d'occupation global à la clôture de la période est demeuré solide, à 97,6 %**, soit 97,6 % pour les immeubles de commerce de détail, 97,9 % pour les immeubles industriels et 94,1 % pour les immeubles résidentiels et à usage mixteⁱⁱⁱ.
- **Le profit net lié à la juste valeur des immeubles de placement de 13,6 millions de dollars**, selon une base proportionnelle¹, 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 les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. En outre, la Fiducie a comptabilisé une perte liée à la juste valeur pour un site d'aménagement.

Activités de financement

- **Refinancement de 21,3 millions de dollars, selon une base proportionnelle, de deux emprunts hypothécaires arrivant à échéance – solde de 88,3 millions de dollars**, taux d'intérêt moyen de 4,71 % et durée moyenne de 9,6 ans.
- **Prise en charge d'un emprunt hypothécaire de 19,0 millions de dollars** du vendeur dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de commerce de détail – taux d'intérêt de 3,45 % et durée de 2,0 ans.
- **Obtention d'un prêt hypothécaire de 8,1 millions de dollars**, selon une base proportionnelle, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble industriel auprès de Loblaw – taux d'intérêt de 4,80 % et durée de 9,8 ans.
- Après la clôture de l'exercice, la Fiducie :
 - a annoncé **une distribution de 0,77 \$ par part par année**, en hausse de 1,3 % par rapport à la distribution antérieure de 0,76 \$ par part par année. L'augmentation entrera en vigueur pour les porteurs de parts inscrits en date du 31 mars 2025.
 - a **remboursé les débetures non garanties de premier rang de série J à 3,55 % d'un capital de 350,0 millions de dollars** à leur échéance.
 - a **émis des débetures non garanties de premier rang de série V à 4,29 % échéant dans 5 ans d'un capital de 300,0 millions de dollars**.
 - a **obtenu un financement hypothécaire selon une base proportionnelle de 136,0 millions de dollars**, portant intérêt à 4,88 % et d'une durée de 25 ans, **garanti par le centre de distribution de Loblaw dans le Choice Caledon Business Park**, qui a été achevé au quatrième trimestre de 2024. Le produit a été affecté au remboursement de 26,2 millions de dollars sur l'emprunt à la construction garanti par l'immeuble.

Activités d'investissement

- **La Fiducie a réalisé des transactions de 79,2 millions de dollars au cours du trimestre :**
 - Acquisition d'un immeuble de commerce de détail à Ottawa, en Ontario, pour 32,3 millions de dollars.
 - Acquisition auprès de Loblaw d'une participation de 50 % dans un centre de distribution situé près d'Halifax, en Nouvelle-Écosse, pour 14,6 millions de dollars. La transaction a été réalisée en partenariat avec une société affiliée de Crestpoint Real Estate Investments Ltd. (« Crestpoint »). Parallèlement, les immeubles ont été reloués à Loblaw.
 - Acquisition de deux parcelles de terrain en Alberta pour 11,7 millions de dollars afin d'aménager des immeubles de commerce de détail.
 - Cession de trois actifs de commerce de détail non essentiels pour un produit global de 20,6 millions de dollars.
- Au cours du trimestre, **la Fiducie a investi 55,5 millions de dollars dans son projet d'aménagement** selon une base proportionnelle¹.
- **La Fiducie a transféré 194,9 millions de dollars d'immeubles en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui a permis d'augmenter d'environ 991 000 pieds carrés^{iv} la SLB utilisée à des fins commerciales selon une base proportionnelle¹, y compris le centre de distribution de Loblaw dans le Choice Caledon Business Park, situé à Caledon, en Ontario.

ⁱ La définition des termes est présentée dans les « Notes aux lecteurs », à la page 21 du présent rapport de gestion.

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

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

^{iv} Comprend 965 000 pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.

Exercice

Faits saillants financiersⁱ

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Activités d'exploitation

- Le bénéfice net comptabilisé s'est établi à **784,4 millions de dollars**, comparativement à 796,7 millions de dollars pour l'exercice précédentⁱⁱ.
- Les FPAE¹⁾ par part après dilution présentés pour l'exercice se sont établis à **1,032 \$**, en hausse de 2,9 %, par rapport à 1,003 \$ pour l'exercice précédent.
- Le montant ajusté des FPAE¹⁾ par part après dilution pour l'exercice s'est établi à **0,864 \$**, contre 0,827 \$ pour l'exercice précédent. Le ratio de distribution du montant ajusté des FPAE s'est établi à 87,8 % comparativement à 90,5 % pour l'exercice précédent.
- Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾ a augmenté de **3,2 %** par rapport à l'exercice précédent.
 - Immeubles de commerce de détail : hausse de 2,2 %;
 - Immeubles industriels : hausse de 8,2 %;
 - Immeubles résidentiels et à usage mixte : stable.
- Au cours de l'exercice, la Fiducie et Loblaw ont renouvelé **46 des 48 baux expirant en 2025**, soit 3,08 millions de pieds carrés sur un total de 3,20 millions de pieds carrés, pour une durée de renouvellement moyenne pondérée de 5,0 ans et un écart de loyer moyen de 8,4 %.

Activités de financement

- Nous avons émis des débetures non garanties de premier rang de série U à 5,03 % et échéant dans 6,8 ans d'un capital de 500,0 millions de dollars.
- Nous avons obtenu des financements hypothécaires totalisant **400,0 millions de dollars**, sur une base proportionnelle¹⁾, à un taux d'intérêt moyen de 4,95 % et pour une durée moyenne de 13,7 ans, auprès de diverses banques et sociétés d'assurance vie.
- Nous avons remboursé à l'échéance les débetures non garanties de premier rang de série K à 3,56 % d'un capital de **550,0 millions de dollars** et les débetures non garanties de premier rang de série D à 4,29 % d'un capital de **200,0 millions de dollars**.
- À la clôture de l'exercice, le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV¹⁾ s'établissait à **7,0 fois**, le ratio de la dette ajustée sur le total des actifs¹⁾, à 40,0 %, et le ratio de couverture des intérêts¹⁾, à 3,3 fois.
- La situation de trésorerie en fin d'exercice était excellente, compte tenu du montant de **1,5 milliard de dollars en crédit disponible** et d'un bloc d'actifs non grevés de 13,0 milliards de dollars.

Activités d'investissement

- La Fiducie a réalisé des transactions de **426,5 millions de dollars au cours de l'exercice** :
 - Acquisition pour **260,1 millions de dollars**, sur une base proportionnelle¹⁾, de sept immeubles de commerce de détail axé sur les magasins d'alimentation de haute qualité et deux immeubles industriels.
 - Cession pour **166,4 millions de dollars** de onze actifs non essentiels.
- Au cours de l'exercice, la Fiducie a investi **170,5 millions de dollars dans son projet d'aménagement**, selon une base proportionnelle¹⁾.
- La fiducie a transféré **299,4 millions de dollars d'immeubles en voie d'aménagement vers les immeubles à revenu**, ce qui a permis d'augmenter d'environ 1 203 000 pieds carrésⁱⁱⁱ la SLB utilisée à des fins commerciales selon une base proportionnelle¹⁾, y compris 921 000 pieds carrés au titre d'un espace de logistique industrielle de nouvelle génération avec le centre de distribution de Loblaw dans le Choice Caledon Business Park, situé à Caledon en Ontario, et 151 unités de location résidentielle (selon la quote-part de la Fiducie) à Mount Pleasant Village, à Brampton en Ontario.

ⁱ La définition des termes est présentée dans les « Notes aux lecteurs », à la page 21 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 Comprend 995 000 pieds carrés représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires en vertu de baux fonciers.



Un pôle d'innovation et d'occasions

Choice Caledon Business Park
5762 Mayfield Road
Caledon (Ontario)

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

Situé au 5762 Mayfield Road, à Caledon en Ontario, le Choice Caledon Business Park est l'un de nos projets d'aménagement industriels les plus importants, avec un total de 6 000 000 de pieds carrés de locaux industriels multi-usages. Ce centre d'affaires avant-gardiste offre un accès facile aux principales autoroutes et au transport multimodal.

En 2024, Propriétés de Choix et son associé Rice Group ont fièrement inauguré la construction d'un centre ultramoderne de distribution et de traitement des commandes de 624 000 pieds carrés pour National Logistics Services, un important fournisseur canadien de services logistiques pour des marques mondiales axées sur le style de vie. Le centre intègre une robotique de pointe et des systèmes à haut rendement énergétique, ce qui témoigne d'un engagement en faveur de l'excellence opérationnelle et de la responsabilité environnementale.

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



Notre nouveau centre de traitement des commandes est plus qu'un simple bâtiment. C'est la preuve de notre engagement en faveur de l'innovation. Le Choice Caledon Business Park nous offre un espace et un emplacement qui nous permettront d'améliorer notre capacité à servir nos clients et de continuer à être un fournisseur de services logistiques de premier plan pour le commerce de détail au Canada.

Mark Dienesch
Président
National Logistics Services



Rapport de gestion

Table des matières

Revue financière

21	Notes aux lecteurs
22	Indicateurs de performance clés et principales informations financières
23	Bilan
25	Immeubles de placement
43	Situation de trésorerie et sources de financement
53	Résultats d'exploitation
58	Activités de location
64	Résultats d'exploitation – informations sectorielles
73	Résultats d'exploitation trimestriels
74	Transactions avec des parties liées
76	Estimations et jugements comptables critiques
78	Contrôles et procédures
79	Risques d'entreprise et gestion des risques
88	Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »)
89	Perspectives
90	Mesures financières non conformes aux PCGR
104	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 audités de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 et les notes y afférentes (les « états financiers 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 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 comptables IFRS » ou « 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir les définitions et les rapprochements des mesures financières non conformes aux PCGR.

Le présent rapport annuel, y compris le rapport de gestion, renferme des énoncés prospectifs portant sur les objectifs, les perspectives, les plans, les buts, les aspirations, les stratégies, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, la performance, les débouchés, 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 13, « Questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») » et la rubrique 14, « 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, des perspectives et des événements futurs prévus, ainsi que sur d'autres facteurs qui, de l'avis de la direction, sont appropriés dans les circonstances.

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

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

Bon nombre de risques et d'incertitudes pourraient faire en sorte que les résultats réels de la Fiducie diffèrent sensiblement de ceux exprimés explicitement ou implicitement ou de ceux projetés dans les énoncés prospectifs, notamment les risques qui sont décrits à la rubrique 12, « Risques d'entreprise et gestion des risques », du présent rapport de gestion et dans la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les points clés de ces risques et incertitudes comprennent :

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

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

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

D'autres risques et incertitudes sont présentés dans les documents que Propriétés de Choix dépose, à l'occasion, auprès des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, y compris, sans toutefois s'y limiter, la notice annuelle de la Fiducie pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les lecteurs sont donc invités à ne pas se fier indûment à ces énoncés prospectifs, qui traduisent les attentes de Propriétés de Choix uniquement à la date du présent rapport de gestion. Sauf dans la mesure où la loi l'exige, Propriétés de Choix ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser les présents énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou autrement.

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

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 31 décembre 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 12 février 2025, à moins d'indication contraire.

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

1. INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS ET PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Propriétés de Choix a établi des indicateurs de performance clés sur le plan de l'exploitation et sur le plan financier qui sont tirés des états financiers consolidés de la Fiducie aux 31 décembre 2024 et 2023 et pour les exercices clos à ces dates 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 31 décembre et pour les exercices clos à ces dates (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	2024	2023	2022
Nombre d'immeubles à revenu	705	705	704
SLB (en millions de pieds carrés) ⁱ⁾	67,2	66,1	64,5
Taux d'occupation ⁱⁱ⁾	97,6 %	98,0 %	97,9 %
Total des actifs (PCGR)	17 557 532 \$	17 308 727 \$	16 819 527 \$
Total des passifs (PCGR)	12 657 732 \$	12 940 225 \$	12 995 374 \$
Produits locatifs (PCGR)	1 358 105 \$	1 309 170 \$	1 264 594 \$
Bénéfice net	784 437 \$	796 691 \$	744 253 \$
Bénéfice net par part – après dilution	1,084 \$	1,101 \$	1,029 \$
FPAE par part – après dilution ^{1)*)}	1,032 \$	1,003 \$	0,964 \$
Ratio de distribution des FPAE ^{1)*)}	73,5 %	74,6 %	76,7 %
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution ^{1)*)}	0,864 \$	0,827 \$	0,804 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ^{1)*)}	87,8 %	90,5 %	92,0 %
Distribution déclarée par part	0,758 \$	0,749 \$	0,740 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,07 \$	13,67 \$	13,36 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation après dilution ⁱⁱ⁾	723 680 890	723 666 503	723 523 362
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ⁱⁱⁱ⁾ *	40,0 %	40,4 %	40,6 %
Ratio de couverture du service de la dette ⁱⁱⁱ⁾ *	3,0 x	3,0 x	3,1 x
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV ^{1), iv)} *	7,0 x	7,2 x	7,5 x
Dette ^{v)} – durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance*	6,1 années	5,7 années	5,3 années
Dette ^{v)} – taux d'intérêt moyen pondéré*	4,18 %	4,03 %	3,77 %

* Indicateur de rendement clé

- i) Comprend 2 780 000 pieds carrés, soit la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers (1 848 000 pieds carrés au 31 décembre 2023; 635 000 pieds carrés au 31 décembre 2022) et la SLB associée aux unités résidentielles de Propriétés de Choix.
- ii) Comprend les parts et les parts échangeables de la Fiducie.
- iii) 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.
- iv) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie, s'est établi à 6,9 fois au 31 décembre 2024, à 7,0 fois au 31 décembre 2023 et à 7,4 fois au 31 décembre 2022.
- v) 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 et de son bilan présenté selon une base proportionnelle¹⁾ aux dates indiquées :

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 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	15 331 000 \$	1 790 000 \$	17 121 000 \$	14 923 000 \$	1 722 000 \$	16 645 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	884 431	(884 431)	—	883 712	(883 712)	—
Actifs immobiliers financiers	199 374	(199 374)	—	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	720 205	(94 307)	625 898	656 001	(95 756)	560 245
Placement dans des titres immobiliers	202 526	—	202 526	238 308	—	238 308
Immobilisations incorporelles	12 964	—	12 964	13 964	—	13 964
Créances et autres actifs	105 594	16 181	121 775	137 180	10 247	147 427
Actifs détenus en vue de la vente	35 955	—	35 955	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 388	33 838	97 226	252 424	23 195	275 619
Total des actifs	17 557 532 \$	661 907 \$	18 219 439 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$
Passifs et capitaux propres						
Dette à long terme	6 684 940 \$	599 628 \$	7 284 568 \$	6 695 923 \$	529 129 \$	7 225 052 \$
Parts échangeables	5 283 750	—	5 283 750	5 521 222	—	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	689 042	62 279	751 321	723 080	51 388	774 468
Total des passifs	12 657 732	661 907	13 319 639	12 940 225	580 517	13 520 742
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 899 800	—	4 899 800	4 368 502	—	4 368 502
Total des capitaux propres	4 899 800	—	4 899 800	4 368 502	—	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres	17 557 532 \$	661 907 \$	18 219 439 \$	17 308 727 \$	580 517 \$	17 889 244 \$

Analyse du bilan (selon les PCGR)

Poste	Variation (\$)	Commentaires
Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	443 955 \$	L'augmentation découle principalement d'acquisitions de 238,4 millions de dollars, de dépenses liées aux immobilisations et à la location de 190,3 millions de dollars, d'un ajustement favorable de 93,1 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement 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 des sorties de 96,3 millions de dollars.
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	719	La hausse découle surtout de l'acquisition d'un immeuble de commerce de détail auprès de Loblaw au troisième trimestre de 2024 et des bénéfices tirés des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, facteurs contrebalancés en grande partie par la sortie de trois immeubles et du transfert d'un immeuble vers les immeubles de placement par la suite de l'acquisition de la participation du partenaire dans l'actif sous-jacent au deuxième trimestre de 2024.
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 logements en copropriété de son projet d'immeuble résidentiel Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, facteur contrebalancé en partie par les dépenses d'investissement liées à l'aménagement engagées au cours de l'exercice considéré.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	64 204	L'augmentation s'explique principalement par les avances nettes sur prêts hypothécaires et prêts de 60,2 millions de dollars.
Placement dans des titres immobiliers	(35 782)	La diminution découle surtout d'une perte liée à la juste valeur de 35,8 millions de dollars au cours de l'exercice en raison de la baisse du prix des parts d'Allied sur le marché.
Fonds de roulement, trésorerie et équivalents de trésorerie	(186 584)	La diminution nette est surtout attribuable à la réduction de la trésorerie excédentaire détenue à la suite du remboursement des débetures non garanties de premier rang de série D au premier trimestre de 2024.
Dette à long terme	(10 983)	La diminution s'explique surtout par le remboursement des débetures de série K d'un capital de 550,0 millions de dollars et des débetures non garanties de premier rang de série D d'un capital de 200,0 millions de dollars et des remboursements de 25,3 millions de dollars sur les emprunts à la construction, facteurs contrebalancés en grande partie par l'émission des débetures 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 264,0 millions de dollars.
Parts échangeables	(237 472)	Étant donné que ce passif est évalué à la juste valeur, la variation est liée à la baisse du prix des parts de Propriétés de Choix au cours de l'exercice.
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	531 298	L'augmentation est principalement liée au bénéfice net, facteur contrebalancé en partie par les 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 détiennent des immeubles de placement. Aux termes des PCGR, beaucoup de ces participations sont constatées comme des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et, par conséquent, la quote-part revenant à la Fiducie des immeubles de placement détenus par ces entités est présentée au bilan à titre de valeur résumée, et non dans le total des immeubles de placement. Par ailleurs, la Fiducie possède des actifs immobiliers financiers qui ne sont pas inclus dans ses immeubles de placement présentés selon les PCGR.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix selon les PCGR et compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour le trimestre clos le 31 décembre 2024 :

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Immeubles en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la 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⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de la période	14 969 000	\$ 1 077 000	\$ 16 046 000	\$ 238 000	\$ 646 000	\$ 884 000	\$ 15 207 000	\$ 16 930 000
Acquisitions d'immeubles de placement ¹⁾	46 838	—	46 838	11 754	—	11 754	58 592	58 592
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱ⁾	—	—	—	15 676	37 868	53 544	15 676	53 544
Améliorations des bâtiments	29	18	47	—	—	—	29	47
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	950	1 023	1 973	950	1 973
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	61 315	1 062	62 377	—	—	—	61 315	62 377
Frais directs de location	1 738	471	2 209	—	—	—	1 738	2 209
Allocations pour améliorations locatives	10 107	445	10 552	—	—	—	10 107	10 552
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(675)	1 736	1 061	—	—	—	(675)	1 061
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(7 370)	—	(7 370)	—	—	—	(7 370)	(7 370)
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement	6 432	188 515	194 947	(6 432)	(188 515)	(194 947)	—	—
Sorties	(250)	(5 375)	(5 625)	—	—	—	(250)	(5 625)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(1 164)	1 128	(36)	(14 948)	28 624	13 676	(16 112)	13 640
Solde au 31 décembre 2024	15 086 000	\$ 1 265 000	\$ 16 351 000	\$ 245 000	\$ 525 000	\$ 770 000	\$ 15 331 000	\$ 17 121 000

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 1 561 \$ versés à Loblaw pour le trimestre clos le 31 décembre 2024.

iii) 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 31 décembre 2024.

Le tableau qui suit présente l'historique des immeubles de placement de Propriétés de Choix selon les PCGR et compte tenu de sa participation selon une base proportionnelle dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Immeubles à revenu			Immeubles en voie d'aménagement			Total des immeubles de placement	
	Selon les PCGR	Ajustement aux fins de la 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⁾	Selon les PCGR	Selon une base proportion- nelle ¹⁾
Solde à l'ouverture de l'exercice	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 ⁱ⁾	226 600	21 779	248 379	11 754	—	11 754	238 354	260 133
Dépenses d'investissement								
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱⁱ⁾	—	—	—	70 878	93 116	163 994	70 878	163 994
Améliorations des bâtiments	11 498	5 901	17 399	—	—	—	11 498	17 399
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—	3 048	3 490	6 538	3 048	6 538
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	80 205	1 158	81 363	—	—	—	80 205	81 363
Frais directs de location	7 824	1 422	9 246	—	—	—	7 824	9 246
Allocations pour améliorations locatives	16 797	3 066	19 863	—	—	—	16 797	19 863
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire	(2 194)	3 628	1 434	—	—	—	(2 194)	1 434
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	(85 205)	—	(85 205)	—	—	—	(85 205)	(85 205)
Transferts 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	105 949	193 440	299 389	(105 949)	(193 440)	(299 389)	—	—
Sorties	(47 410)	(70 119)	(117 529)	—	—	—	(47 410)	(117 529)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	115 811	3 850	119 661	(22 731)	21 834	(897)	93 080	118 764
Solde au 31 décembre 2024	15 086 000	\$ 1 265 000	\$ 16 351 000	\$ 245 000	\$ 525 000	\$ 770 000	15 331 000	\$ 17 121 000

i) Compte tenu des coûts d'acquisition.

ii) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprennent des paiements de densification des sites de 3 872 \$ versés à Loblaw pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

iii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,13 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Certains immeubles de placement acquis auprès de Loblaw comprennent des terrains excédentaires présentant un potentiel d'aménagement. Au fil du temps, Propriétés de Choix versera à Loblaw un montant sous forme de paiements de densification selon une grille tarifaire pour la densification des sites présentée dans l'accord d'alliance stratégique (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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a classé quatre immeubles de commerce de détail, d'une juste valeur totale de 85 205 \$, comme des actifs détenus en vue de la vente et elle a cédé deux immeubles dont elle a tiré un produit total de 48 901 \$ (se reporter à la rubrique 3.2, « Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions »). Au 31 décembre 2024, les deux autres immeubles de commerce de détail, d'une juste valeur de 35 955 \$ (néant au 31 décembre 2023), étaient toujours classés comme des actifs détenus en vue de la vente. Après la clôture de l'exercice, la Fiducie a cédé ces deux immeubles de commerce de détail.

3.1 Méthode d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, laquelle est essentiellement calculée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie d'exploitation annuels projetés, généralement sur une période minimale de dix ans, y compris une valeur finale des immeubles fondée sur l'application d'un taux de capitalisation au REN estimé¹⁾ de la dernière année. La juste valeur des immeubles de placement reflète notamment les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses concernant les produits locatifs tirés de contrats de location futurs selon la conjoncture du marché. Dans le cadre de l'approche par le résultat, la méthode de la capitalisation directe prévoit l'application de taux de capitalisation globaux. Selon cette méthode, le taux de capitalisation global est appliqué au REN stabilisé estimé futur. À l'heure actuelle, cette méthode est surtout appliquée pour évaluer les actifs résidentiels et certains baux fonciers.

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

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

	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Total des immeubles de placement
Au 31 décembre 2024				
Taux d'actualisation	7,32 %	6,71 %	5,77 %	7,07 %
Taux de capitalisation final	6,56 %	5,88 %	5,21 %	6,31 %
Taux de capitalisation global	6,34 %	5,59 %	4,93 %	6,06 %
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 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement défavorable de 16,1 millions de dollars, selon les PCGR, et un ajustement favorable de 13,6 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un ajustement favorable de 93,1 millions de dollars, selon les PCGR, et de 118,8 millions de dollars, selon une base proportionnelle¹⁾, de la valeur des immeubles de placement.

Les ajustements de la juste valeur pour l'exercice reflètent 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 les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et d'immeubles industriels. En outre, la Fiducie a comptabilisé une perte liée à la juste valeur visant un site d'aménagement.

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 l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie		
						Dettes reprises auprès du vendeur	Passifs repris	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) ⁱⁱ⁾	5 septembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	75 250	16 070	—	—	16 070
19 Beechville Park Dr., Lakeside (Nouvelle-Écosse) ⁱⁱ⁾	18 décembre	Immeubles industriels	50 %	106 653	14 560	—	1 750	12 810
Acquisitions auprès de parties liées				611 581	159 908	—	1 750	158 158
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
9025-17 Ave. SE et 1825-92 St. SE, Calgary (Alberta)	27 novembre	Immeubles de commerce de détail (terrain)	80 %	s. o.	5 617	—	—	5 617
Avalon Centre, Ottawa (Ontario)	11 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	85 438	32 278	18 974	—	13 304
1770 Keene Cres. SW, Edmonton (Alberta)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	s. o.	6 137	—	—	6 137
Acquisitions auprès de tiers				206 795	78 446	31 127	—	47 319
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				865 913	260 133 \$	31 127 \$	1 750 \$	227 256 \$

i) La Fiducie a acquis quatre 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	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 %	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
100 Rorke Ave., Haileybury (Ontario)	1 ^{er} octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	30 600	250	—	—	250
Sorties d'immeubles de placement				225 802	47 410	7 586	2 510	37 314
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
800 boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal (Québec)	18 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	81 307	15 000	—	—	15 000
Sorties d'actifs détenus en vue de la vente				251 973	48 901	—	9 151	39 750
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) ⁹⁾	19 juin	Immeubles de commerce de détail	44 %	195 901	41 244	—	4 260	36 984
Fort McMurray Shopping Centre, Fort McMurray (Alberta)	3 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	17 756	5 375	—	—	5 375
Sorties de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				292 027	70 119	7 705	8 560	53 854
Total des sorties d'immeubles de placement				769 802	166 430 \$	15 291 \$	20 221 \$	130 918 \$

i) Comprend deux actifs de commerce de détail.

Acquisitions d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble/Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	SLB (en pieds carrés)	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie				
						Immeuble de placement	Dette reprise auprès du vendeur	Règlement de prêts hypothécaires	Autres ⁱ⁾	Trésorerie
Immeubles de placement										
Acquisitions auprès de parties liées										
2501-34th St., Vernon (Colombie-Britannique)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	46 504	12 697 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	12 697 \$
10505 Southport Rd. SW, Calgary (Alberta) ⁱⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	161 540	43 976	—	—	—	—	43 976
5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta) ⁱⁱ⁾	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	146 627	42 476	—	—	—	—	42 476
2255-29th St. NE, Calgary (Alberta)	7 décembre	Immeubles industriels	100 %	424 760	50 389	—	—	—	—	50 389
300 avenue Sainte-Croix, Montréal (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	88 305	20 241	—	—	—	1 728	18 513
820 boul. Curé-Labelle, Blainville (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	43 348	11 903	—	—	—	—	11 903
Acquisitions auprès de parties liées				911 084	181 682	—	—	—	1 728	179 954
Acquisitions auprès de tiers										
1525 Victoria Park Ave., Toronto (Ontario)	24 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	19 735	23 049	—	—	—	—	23 049
910 Dundas St. W, Whitby (Ontario)	24 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	46 512	17 876	—	—	—	—	17 876
Altius Centre, Calgary (Alberta) ⁱⁱⁱ⁾	30 mars	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	162 836	19 850	5 300	13 346	—	1 204	—
2187 Bloor St. W, Toronto (Ontario)	4 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 800	1 915	—	—	—	—	1 915
210 Mohawk Rd. E, Hamilton (Ontario)	14 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	22 968	7 501	—	—	—	—	7 501
Acquisitions auprès de tiers				253 851	70 191	5 300	13 346	—	1 204	50 341
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence										
Horizon Business Park, Edmonton (Alberta)	16 mars	Immeubles industriels	50 %	129 990	32 090	—	15 995	5 385	4 187	6 523
Acquisitions de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				129 990	32 090	—	15 995	5 385	4 187	6 523
Total des acquisitions d'immeubles de placement				1 294 925	283 963 \$	5 300 \$	29 341 \$	5 385 \$	7 119 \$	236 818 \$

i) Rend compte de montants liés à la décomptabilisation d'immobilisations incorporelles de 1 204 \$ et aux passifs repris de 5 915 \$.

ii) Ces immeubles sont classés comme des actifs immobiliers financiers conformément aux PCGR.

iii) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place (voir le tableau des cessions ci-après) en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur (se reporter à la rubrique 3.8).

Sorties d'immeubles de placement

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)						Contrepartie				
Immeuble/Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	SLB (en pieds carrés)	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Dette reprise par l'acheteur	Immeuble de placement	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Autres ⁹⁾	Trésorerie
Immeubles de placement										
801 Ryan Rd., Courtenay (Colombie-Britannique)	8 mars	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	s. o.	4 613 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	4 613 \$
Calgary Place, Calgary (Alberta) ⁱⁱ⁾	30 mars	Immeubles résidentiels et à usage mixte	50 %	295 695	48 402	34 617	5 300	11 140	(2 655)	—
2730-2742 Eglinton Ave. E., Scarborough (Ontario)	12 mai	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	s. o.	3 557	—	—	—	—	3 557
55 Hereford St., Brampton (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	14 juin	Immeubles résidentiels et à usage mixte	100 %	125 000	74 200	—	—	51 000	(8 300)	31 500
19-29 Gurholt Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	14 décembre	Immeubles industriels	100 %	61 465	7 230	—	—	—	—	7 230
1210 Summit Dr. et 500 Notre Dame Dr., Kamloops (Colombie-Britannique) ^{iv), v)}	28 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	120 853	49 261	20 067	—	—	(611)	29 805
Sorties d'immeubles de placement				603 013	187 263	54 684	5 300	62 140	(11 566)	76 705
Actifs détenus en vue de la vente										
460-506 Gardiners Rd., Kingston (Ontario)	21 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	104 286	23 000	—	—	—	—	23 000
950 Brookdale Ave., Cornwall (Ontario)	21 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	127 000	10 000	—	—	—	—	10 000
Metropolitan Place, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	19 juin	Immeubles résidentiels et à usage mixte	50 %	103 546	13 360	7 678	—	5 495	(1 935)	2 122
2473 Ouellette Ave., Windsor (Ontario)	7 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 685	1 900	—	—	—	—	1 900
1 Gurholt Dr. et 10 Ilsley Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{vi)}	5 octobre	Immeubles industriels	100 %	88 694	11 580	—	—	—	—	11 580
171 Trinity Dr., Moncton (Nouveau-Brunswick)	12 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	362 205	61 174	—	—	9 624	—	51 550
Altius Centre, Calgary (Alberta)	31 octobre	Immeubles résidentiels et à usage mixte	100 %	326 852	20 000	—	—	—	—	20 000
Sorties d'actifs détenus en vue de la vente				1 124 268	141 014	7 678	—	15 119	(1 935)	120 152
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence										
10310 186 St. NW, Edmonton (Alberta)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail (terrain)	50 %	s. o.	6 300	—	—	—	—	6 300
Sorties de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	6 300	—	—	—	—	6 300
Total des sorties d'immeubles de placement				1 727 281	334 577 \$	62 362 \$	5 300 \$	77 259 \$	(13 501) \$	203 157 \$

- i) Rend compte de montants liés à la décomptabilisation d'immobilisations incorporelles de 5 201 \$ et au paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$.
- ii) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. En vertu de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre (voir le tableau des cessions ci-dessus) et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur (se reporter à la rubrique 3.8).
- iii) L'actif de centre de données était loué à Loblaw. Dans le cadre de la cession, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.
- iv) Comprend deux actifs de commerce de détail.
- v) La dette reprise par l'acheteur rend compte d'escomptes sur la dette de 128 \$, déduction faite de l'amortissement cumulé.
- vi) Comprend deux actifs industriels.

3.3 Aménagements achevés

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a achevé des projets d'aménagement représentant un montant total de 236,5 millions de dollars et offrant des locaux à vocation commerciale d'une superficie de 181 000 pieds carrés (y compris 71 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers), des locaux industriels d'une superficie de 921 000 pieds carrés (se rapportant à des baux fonciers) et 101 000 pieds carrés d'espace résidentiel comprenant 151 logements (selon la quote-part revenant à la Fiducie) d'un rendement moyen pondéré de 7,0 %.

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

Au cours du quatrième trimestre, la Fiducie a livré le centre de distribution Loblaw dans le Choice Caledon Business Park, dans lequel la Fiducie détient une participation de 85 % aux termes d'un bail foncier portant sur environ 92 acres. La construction du centre de distribution d'une superficie de 1 084 000 pieds carrés de Loblaw se poursuit et le premier versement des loyers devrait être effectué au premier trimestre de 2025.

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 l'exercice clos le 31 décembre 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⁾	Coûts engagés au moment de l'achèvement substantiel	Coûts prévus jusqu'à l'achèvement	Coûts totaux prévus	Rendement stabilisé prévu ^{2) ii)}	
Vocation commerciale									
Immeubles de commerce de détail									
Guelph St., Georgetown (Ontario)	T1 2024	100 %	26 000	—	7 900 \$	— \$	7 900 \$	8,8 %	
Harvest Hills Market, Edmonton (Alberta) ⁱⁱⁱ⁾	T2 2024	50 %	1 000	—	516	—	516	12,6 % ^{iv)}	
Carlton Spur, Prince Albert (Saskatchewan)	T2 2024	25 %	2 000	—	666	—	666	9,5 % ^{v)}	
43rd Ave., Innisfail (Alberta)	T2 2024	100 %	17 000	—	6 055	—	6 055	6,8 % ^{v)}	
Highway 88, Bradford (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	T2 2024	100 %	24 000	—	732	—	732	25,3 %	
137 Ave., Edmonton (Alberta)	T3 2024	100 %	7 000	—	4 383	—	4 383	7,0 % ^{v)}	
Sunwapta West, Immeubles 6-8, Edmonton (Alberta) ⁱⁱⁱ⁾	T3 2024	50 %	5 000	—	4 188	—	4 188	5,6 % ^{v)}	
Country Village Rd. NE, Calgary (Alberta)	T3 2024	100 %	29 000	—	12 777	—	12 777	6,3 %	
Countryview Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	T4 2024	50 %	3 000	—	1 330	176	1 506	8,6 % ^{v)}	
100th St., Morinville (Alberta)	T4 2024	100 %	17 000	—	6 009	10	6 019	7,0 % ^{v)}	
20 Jocelyn St., Port Hope (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	T4 2024	100 %	44 000	—	1 133	207	1 340	15,6 %	
Harvest Pointe, Immeuble 18, Edmonton (Alberta)	T4 2024	50 %	6 000	—	2 770	119	2 889	6,5 % ^{v)}	
Total partiel – aménagement d'immeubles de commerce de détail			181 000	—	48 459	512	48 971	7,6 %	
Immeubles industriels									
Choice Caledon Business Park - Centre de distribution Loblaw, Caledon (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	T4 2024	85 %	921 000	—	91 587	29 235	120 822	8,0 % ^{vii)}	
Total partiel – aménagement d'immeubles industriels			921 000	—	91 587	29 235	120 822	8,0 %	
Immeubles résidentiels et à usage mixte									
Mount Pleasant Village, Brampton (Ontario)	T1 2024	50 %	101 000	151	66 685	—	66 685	4,7 % ^{iv)}	
Total partiel – aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte			101 000	151	66 685	—	66 685	4,7 %	
Total des immeubles transférés à la valeur comptable			1 203 000	151	206 731 \$	29 747 \$	236 478 \$	7,0 %	
Total des immeubles transférés à la juste valeur					299 389 \$				

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) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.

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

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

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

vii) Le rendement stabilisé prévu pour ce projet d'aménagement a été augmenté en raison de la hausse du résultat et de la baisse des coûts prévues.

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 31 décembre 2024 est résumé ci-après :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		SLB ^{i), ii)} (en pieds carrés)		Investissement ^{l), iii)}			
		Rubrique	Nombre de projets	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	À ce jour	Coûts estimés d'achèvement ^{2), iv)}	Total estimatif
Projets d'aménagement en cours de réalisation							
	Immeubles de commerce de détail	3.5	18	304 000	13 563 \$	94 918 \$	108 481 \$
	Immeubles industriels	3.5	1	829 000	66 997	148 132	215 129
	Immeubles résidentiels ^{v)}		1	—	2 095	—	2 095
Total partiel – projets d'aménagement en cours de réalisation			20	1 133 000	82 655	243 050	325 705
Projets d'aménagement en cours de planification							
	Immeubles de commerce de détail	3.6	9	204 000	32 565		
	Immeubles industriels	3.6	2	4 230 000	229 442		
	Immeubles à usage mixte et résidentiels	3.6	13	12 615 000	162 880		
Total partiel – projets d'aménagement en cours de planification			24	17 049 000	424 887		
Total – projets d'aménagement, au coût			44	18 182 000	507 542 \$		
Total – projets d'aménagement, à la juste valeur^{vi)}					770 000 \$		

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. Rend compte de la SLB se rapportant aux baux fonciers.

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

iv) La Fiducie prévoit investir environ 59 % de ce montant en 2025 et le reste par la suite.

v) Les projets à vocation résidentielle en cours de réalisation représentent les unités restantes de la partie logements en copropriété du projet d'aménagement Mount Pleasant Village de la Fiducie, dans lequel elle détient une participation de 50 %. Le projet est inclus dans les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle.

vi) Le poste « Total – projets d'aménagement, à la juste valeur » ne tient pas compte des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle de 2 095 \$ au 31 décembre 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 20 projets d'aménagement en cours de réalisation, dont 18 immeubles de commerce de détail, 1 immeuble industriel et 1 immeuble à vocation résidentielle. Une fois achevés, les projets d'aménagement en cours de réalisation devraient offrir des locaux commerciaux d'une superficie totale de 1 133 000 pieds carrés (y compris 90 000 pieds carrés se rapportant à des baux fonciers). La Fiducie a investi à ce jour un total de 82,7 millions de dollars et prévoit investir un montant additionnel de 243,1 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 304 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (y compris 90 000 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 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ⁱ⁾ (en pieds carrés)		Investissement ^{ii), iii)}			Rendement stabilisé prévu ^{iv), v)}	
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ^{vi)}	Superficie estimée à l'achèvement ²⁾	Superficie louée (en %)	À ce jour	Coûts estimés d'achèvement ²⁾	Total estimatif		
Immeubles de commerce de détail									
1	Sunwapta West, Immeuble 2 B, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	3 000	100 %	1 388 \$	335 \$	1 723 \$	7,00 %-7,50 %
2	Sunwapta West, Immeuble 2 A, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	5 000	100 %	1 677	139	1 816	5,75 %-6,25 %
3	Harvest Hills Market, Immeubles 5 et 9, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	7 000	100 %	1 833	2 907	4 740	6,00 %-6,50 % ^{vii)}
4	3050 Argentinia Rd., Mississauga (Ontario)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	39	6 251	6 290	6,25 %-6,75 %
5	291-295 Hwy. # 214, Elmsdale (Nouvelle-Écosse)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	1 198	6 853	8 051	6,50 %-7,00 %
6	211 Bell Blvd., Belleville (Ontario) ^{v)}	100 %	S1 2025	21 000	100 %	22	869	891	25,25 %-25,75 %
7	2132 et 2136 McPhillips St., Winnipeg (Manitoba) ^{v)}	100 %	S1 2025	2 000	100 %	559	492	1 051	9,25 %-9,75 %
8	Harvest Hills Market, Immeuble 8, Edmonton (Alberta) ^{v)}	50 %	S1 2025	2 000	100 %	398	673	1 071	7,25 %-7,75 %
9	4420-52nd Ave., Whitecourt (Alberta)	100 %	S1 2025	17 000	100 %	52	6 635	6 687	6,75 %-7,25 % ^{viii)}
10	Langstaff et Hwy 27, Woodbridge (Ontario)	100 %	S2 2025	17 000	100 %	2 816	6 573	9 389	6,00 %-6,50 %
11	3050 Vega Blvd., Mississauga (Ontario)	100 %	S2 2025	44 000	100 %	3 241	17 881	21 122	4,50 %-5,00 % ^{vii)}
12	1048 Midland Ave., Kingston (Ontario) ^{v)}	100 %	S2 2025	65 000	100 %	11	2 126	2 137	27,25 %-27,75 %
13	410 Baseline Rd., Sherwood Park (Alberta) ^{v)}	100 %	S2 2025	2 000	100 %	49	1 059	1 108	11,00 %-11,50 %
14	680 O'Brien Rd., Renfrew (Ontario)	100 %	S2 2025	17 000	100 %	75	7 240	7 315	7,25 %-7,75 %
15	504 Main St. N, Mount Forest (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	52	9 854	9 906	7,00 %-7,50 %
16	657 John St. N, Aylmer (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	63	7 778	7 841	7,25 %-7,75 %
17	5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	46	7 316	7 362	5,75 %-6,25 %
18	1641 et 1675 Jane St., North York (Ontario)	100 %	S1 2026	17 000	100 %	44	9 937	9 981	4,75 %-5,25 %
Total – aménagement d'immeubles de commerce de détail				304 000		13 563 \$	94 918 \$	108 481 \$	6,50 %-7,00 %

- 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) 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.
- vi) Ce projet d'aménagement comprend un bail foncier.
- 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 diminué en raison de la baisse du résultat prévue.

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

La Fiducie investit dans des projets d'aménagement d'immeubles industriels au moyen de l'aménagement de nouveaux terrains industriels. La Fiducie a actuellement un projet d'aménagement en cours qui devrait représenter une superficie de 829 000 pieds carrés, selon la quote-part revenant à la Fiducie, d'espace logistique de nouvelle génération à court terme²⁾.

Le tableau qui suit présente le détail des projets d'aménagement d'immeubles industriels en cours de réalisation de la Fiducie selon une base proportionnelle¹⁾ au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)			SLB ^{v)} (en pieds carrés)		Investissement ^{i), ii)}			
Projet/emplacement	Participation (en %)	Date d'achèvement prévue ⁱⁱⁱ⁾	Superficie estimée à l'achève- ment ²⁾	Superficie louée (en %)	À ce jour	Coûts estimés d'achève- ment ²⁾	Total estimatif ^{v)}	Rendement stabilisé prévu ^{2), v)}
Immeubles industriels								
1 Choice Caledon Business Park – Immeuble H, Caledon (Ontario) ^{vii)}	85 %	S2 2025	829 000	64 %	66 997 \$	148 132 \$	215 129 \$	6,75 %-7,25 %
Total – projets d'aménagement d'immeubles industriels			829 000		66 997 \$	148 132 \$	215 129 \$	6,75 %-7,25 %

i) Quote-part revenant à Propriétés de Choix.

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

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

iv) Le total estimatif des coûts a diminué en raison d'une baisse des coûts de construction figurant dans une soumission.

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

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 en fait le choix.

La Fiducie prévoit la construction de huit immeubles industriels à vocation multiple d'avant-garde en quatre phases dans le Choice Caledon Business Park au cours des 60 prochains mois²⁾. 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 31 décembre 2024, la Fiducie a recensé 24 sites présentant un potentiel d'aménagement futur, dont 9 projets d'une superficie totale de 204 000 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 12 615 000 pieds carrés et 15 311 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 424,9 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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

L'intensification 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 destinés au commerce de détail en cours de planification	9	32 565 \$

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 industriels en cours de planification

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)		
	Nombre de sites	Investissements à ce jour ^{i, ii)}
Projets d'aménagement industriels en cours de planification – Demande de changement de zonage approuvée	2	229 442 \$

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 à vocation industrielle. Le tableau suivant présente l'information sur les projets d'aménagement 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 110,3 millions de dollars, ou 93,7 millions de dollars selon la quote-part, au cours des 12 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 205 acres nettes destinées à l'aménagement (selon une participation de 100 %). La Fiducie a investi à ce jour un total de 196,1 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 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 33,4 millions de dollars, montant qui comprend l'acquisition de terrains.

Projets d'aménagement à usage mixte et à vocation résidentielle 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 quatre projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte et a présenté des demandes pour sept projets d'aménagement à vocation résidentielle et à usage mixte. La Fiducie a déjà investi, au total, 162,9 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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 estimé ^{(i), (ii)} (en milliers de pieds carrés)			Investissements à ce jour ^{(i), (iii)}
						Vocation commerciale	Vocation résidentielle	Total	
Projet/emplacement	Type	Participation (en %)	Superficie en acres ⁽ⁱ⁾	Nombre d'unités estimé ⁽ⁱ⁾					
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	19 271	\$
2 Grenville et Grosvenor, Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,5	385	17	320	337	36 325	
3 Sheppard Ave. W., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	0,3	100	5	64	69	6 984	
4 Woodbine Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	1,7	606	38	422	460	8 738	
Total partiel – demande de changement de zonage approuvée			21,5	4 688	383	3 713	4 096	71 318	
Demande de changement de zonage présentée									
1 Broadview Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	3,3	503	23	409	432	4 315	
2 Carlaw Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	5,6	1 080	84	993	1 077	7 896	
3 Dundas St. W., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	13,0	1 923	178	1 477	1 655	46 506	
4 North Rd., Coquitlam (Colombie-Britannique)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,8	2 470	110	1 765	1 875	5 737	
5 Parkway Forest Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles résidentiels	50 %	1,5	191	—	120	120	2 484	
6 Photography Dr., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	7,7	2 356	50	2 010	2 060	4 652	
7 Warden Ave., Toronto (Ontario)	Immeubles à usage mixte	100 %	6,5	2 100	10	1 290	1 300	14 051	
Total partiel – demande de changement de zonage présentée			45,4	10 623	455	8 064	8 519	85 641	
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	—	—	—	—	2 382	
Total partiel – demande de changement de zonage à présenter			14,5	—	—	—	—	5 921	
Total – projets d'aménagement d'immeubles résidentiels et à usage mixte en cours de planification			81,4	15 311	838	11 777	12 615	162 880	\$

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 deux projets d'aménagement à usage mixte et pour deux projets d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 31 décembre 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 71,3 millions de dollars au titre de ces projets pour l'acquisition de terrains et pour d'autres frais initiaux d'aménagement et de planification.

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 des immeubles à usage commercial 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 de 34 000 pieds carrés utilisée à des fins commerciales et environ 770 unités résidentielles locatives (selon une participation de 100 %). Les logements à loyer abordable représenteront environ un tiers 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 West à Toronto, soit à environ 400 mètres de la station de métro Sheppard West de la TTC et à proximité du parc Downsview et de l'aéroport Downsview. Les plans d'aménagement actuels prévoient la construction d'un immeuble résidentiel de 15 étages comprenant une SLB de 10 000 pieds carrés à vocation commerciale et environ 200 unités résidentielles (selon une participation de 100 %).
Woodbine Avenue, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 1,7 acre, est stratégiquement situé à l'intersection nord-est des avenues Woodbine et Danforth, dans le quartier Danforth de Toronto. Le site est adjacent à la station de métro Woodbine de la TTC. Le conseil municipal de Toronto a approuvé le réaménagement du site en un projet à usage mixte. Le plan approuvé comprend une nouvelle épicerie au niveau du sol, un théâtre et un établissement préscolaire. Le projet sera constitué de deux immeubles à vocation résidentielle de 35 et de 10 étages comprenant au total 606 unités destinées à la location, soit 12 unités à loyer abordable et 14 unités de remplacement pour les locataires existants, arrimant ainsi les objectifs d'aménagement à ceux relatifs à la collectivité et au logement. La conception de ce projet intégrera des caractéristiques de l'aménagement urbain du quartier Danforth et une architecture durable. Ce projet améliorera l'espace public grâce à l'ajout d'importantes aires communes privées sur Woodbine Avenue et l'élargissement des avenues Danforth et Woodbine. L'approbation du changement de zonage a été obtenue au cours du quatrième trimestre de 2024.

Demandes de changement de zonage présentées

Propriétés de Choix a présenté des demandes de changement de zonage pour six projets d'aménagement à usage mixte et pour un projet d'aménagement à vocation résidentielle situés à Toronto, en Ontario. Au 31 décembre 2024, la Fiducie avait déjà investi, au total, 85,6 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 3,3 acres, est situé à l'intersection sud-ouest des avenues Danforth et Broadview, dans l'est de Toronto, et se trouve à moins de 150 mètres de la station de métro Broadview de la TTC. La proposition d'aménagement actuelle prévoit une tour résidentielle, une nouvelle épicerie et un parc public. La demande présentée prévoit une superficie totale au rez-de-chaussée de 0,4 million de pieds carrés et environ 500 unités résidentielles. La Fiducie continue d'affiner sa vision d'un projet d'aménagement d'immeubles à usage mixte axé sur le transport en commun, qui transformera un site sous-utilisé tout en mettant en valeur le patrimoine naturel et les liaisons vertes pour la communauté existante. La demande en vertu du plan d'aménagement officiel, la demande de modification de 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)	Au cours du deuxième trimestre de 2024, Propriétés de Choix a conclu une entente avec la Province de l'Ontario relativement à la construction d'une station de transport en commun à son immeuble de l'avenue Carlaw. En partenariat avec la province de l'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 site d'environ 5,6 acres deviendra le pilier de la station de métro Gerrard de la TTC sur la future ligne Ontario. Le concept proposé comprend trois tours d'environ 1 000 unités résidentielles, des espaces de vente au détail, dont un nouveau magasin d'alimentation, des aires communes privées au-dessus du corridor de transport en commun, une nouvelle rue publique et un parc public. La construction du projet de transport en commun a commencé en 2024 et devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2030 ²⁾ , 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.
Dundas Street West, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 13 acres, est situé à l'angle sud-est de Dundas Street West et de Bloor Street West, à Toronto. Le site est situé à l'intersection de plusieurs corridors de transport en commun importants, notamment une station de métro de la TTC, une gare ferroviaire du réseau GO et le circuit ferroviaire Union-Pearson Express. 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 rez-de-chaussée d'environ 1,7 million de pieds carrés, dont une SLB utilisée à des fins commerciales de 0,2 million de pieds carrés, et environ 1 900 unités résidentielles. 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.
North Road, Coquitlam (Colombie-Britannique)	Le site, d'une superficie de près de 7,8 acres, est situé à l'angle sud-est de North Road et d'Austin Avenue, à Coquitlam. Le plan directeur d'aménagement propose le réaménagement de l'actuel Cariboo Centre en un éventail diversifié d'immeubles résidentiels, d'immeubles de commerce de détail, d'aires de détente publiques et de services de garde d'enfants en quatre phases. Une fois mené à terme, le projet comptera environ 2 500 nouveaux logements répartis dans six tours destinés aux marchés résidentiels et locatifs, ainsi que 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. 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 sont en cours.
Parkway Forest Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 3 acres, est situé à l'intersection sud-est de la promenade Parkway Forest et de l'avenue Sheppard East, à Toronto, et se trouve à 350 mètres de la station de métro Don Mills de la TTC. Le site comprend actuellement un immeuble locatif de 19 étages et dix maisons en rangée offertes à la location. L'aménagement proposé remplacera cinq des maisons en rangée existantes par un immeuble résidentiel de 33 étages comprenant environ 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.
Photography Drive, Toronto (Ontario)	Le site, d'une superficie d'environ 7,7 acres, est situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Eglinton West et de la promenade Black Creek, à Toronto. 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.
Warden Avenue, Toronto (Ontario)	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.

3.7 Projets futurs

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

3.8 Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

Pour multiplier les occasions d'acquisition, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine et/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 à revenu aménagé. Les prêts hypothécaires et les prêts représentent des avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement de coentreprises, de financement par le vendeur et d'autres arrangements.

Au 31 décembre 2024, la Fiducie a accordé des prêts hypothécaires garantis de 305 348 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 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 %.

Le 9 octobre 2024, la Fiducie a consenti une avance de 25 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un promoteur. Le prêt porte intérêt au taux de 5,00 % et est garanti par un immeuble de commerce de détail situé à Brampton, en Ontario.

Le 10 décembre 2024, la Fiducie a consenti une avance de 15 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,55 %, avec un taux plancher de 10,00 % et est garanti par un immeuble résidentiel situé à Ottawa, en Ontario.

Les porteurs de parts échangeables peuvent, au lieu de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions, choisir de se faire prêter un montant par Choice Properties Limited Partnership et de se faire verser leurs distributions le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel ces distributions leur auraient autrement été versées. De tels prêts ne portent pas intérêt et sont exigibles et remboursables en totalité le premier jour ouvrable suivant la clôture de l'exercice au cours duquel les prêts ont été consentis. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ ont été émis à l'intention de GWL et ont été réglés au titre des distributions à verser à GWL par la Fiducie en janvier 2025. 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 31 décembre 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	399 655 \$	305 348 \$	1,0	8,16 %
Prêts	20 743	20 743	0,1	7,00 %
Billets à recevoir de GWL	299 807	299 807	—	— %
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	720 205 \$	625 898 \$		

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

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.

3.9 Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied. En contrepartie, elle a reçu 11 809 145 parts de catégorie B dont la valeur s'établissait à 550 660 \$ (46,63 \$ par part) à la date de la transaction, ainsi qu'un billet à ordre d'une juste valeur de 193 155 \$. Le billet à ordre a été remboursé le 29 décembre 2023. Au 31 décembre 2024, la Fiducie détenait une participation véritable d'environ 8,4 % dans Allied grâce à la propriété des parts de catégorie B. La Fiducie n'exerce pas d'influence notable sur Allied.

Allied est un chef de file dans la coexploitation d'espaces de travail urbains distinctifs dans les grandes villes canadiennes. Au 31 décembre 2024ⁱ⁾, le portefeuille productif de revenus d'Allied se composait de 186 immeubles situés partout au Canada d'une superficie locative brute totale de 14,3 millions de pieds carrés et était évalué à 8,6 milliards de dollars. Allied avait une valeur liquidative de 5,8 milliards de dollars, ou 41,25 \$ par part après dilution, au 31 décembre 2024ⁱ⁾.

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts d'Allied négociées en bourse (les « parts d'Allied »), sont économiquement équivalentes à de telles parts et étaient accompagnées d'un nombre correspondant de parts à droit de vote spécial d'Allied. L'échange des parts de catégorie B contre des parts d'Allied n'est soumis à aucune restriction, mais les parts d'Allied (si elles sont échangées) sont assujetties à une convention de blocage à compter de la clôture de la transaction, de sorte que 25 % des parts de catégorie B ou des parts d'Allied, selon le cas, seront libérées du blocage tous les trois mois suivant le premier anniversaire de la clôture de la transaction. Au 31 décembre 2024, aucune part de catégorie B n'était assujettie à la convention de blocage (2 952 286 parts de catégorie B étaient assujetties à la convention de blocage au 31 décembre 2023).

En tant que porteur de parts de catégorie B, la Fiducie a droit aux distributions versées par Allied. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 21 260 \$ (26 928 \$ au 31 décembre 2023) relativement à son placement dans Allied. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le revenu de distributions de 5 668 \$ comptabilisé avait trait à une distribution spéciale annoncée par Allied le 15 décembre 2023 par suite de la vente de son portefeuille de centres de données urbains. Les distributions ont été comptabilisées à titre de revenu de placement.

Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché des parts d'Allied négociées en bourse. Le prix de clôture des parts négociées en bourse d'Allied le dernier jour de bourse de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est établi à 17,15 \$ (20,18 \$ au 31 décembre 2023). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé une perte de 35 782 \$ (perte de 64 006 \$ au 31 décembre 2023) relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts d'Allied négociées en bourse. Au 31 décembre 2024, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 202 526 \$ (11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 238 308 \$ au 31 décembre 2023).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	238 308 \$	302 314 \$
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(35 782)	(64 006)
Solde à la clôture de l'exercice	202 526 \$	238 308 \$

i) Les montants sont tirés du rapport annuel d'Allied pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Voir le rapport annuel d'Allied pour plus de détails.

4. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SOURCES DE FINANCEMENT

4.1 Sources de liquidité et structure du capital

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

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie, selon une base proportionnelle ^{1), i)}	97 226 \$	275 619 \$	(178 393) \$
Tranche inutilisée de la facilité de crédit	1 500 000	1 500 000	—
Liquidités	1 597 226 \$	1 775 619 \$	(178 393) \$
Actifs non grevés, selon une base proportionnelle¹⁾	12 982 000 \$	12 718 125 \$	263 875 \$

i) Au 31 décembre 2024, la trésorerie et les équivalents de trésorerie rendaient compte de placements à court terme de 16 102 \$ (144 441 \$ au 31 décembre 2023).

4.2 Principaux éléments des flux de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période, selon les PCGR	73 931 \$	59 268 \$	14 663 \$	252 424 \$	64 736 \$	187 688 \$
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	242 441	207 667	34 774	724 729	641 972	82 757
(Sorties) entrées de trésorerie liées aux activités d'investissement	(212 169)	62 033	(274 202)	(584 208)	(361 345)	(222 863)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement	(40 815)	(76 544)	35 729	(329 557)	(92 939)	(236 618)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période, selon les PCGR	63 388 \$	252 424 \$	(189 036) \$	63 388 \$	252 424 \$	(189 036) \$

Trimestre et exercice

Au cours du trimestre et de l'exercice, la trésorerie a surtout servi pour les avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir, l'aménagement et la densification d'immeubles de placement, les dépenses d'investissement, les acquisitions et les distributions en trésorerie versées sur les parts de fiducie. Les sorties de trésorerie ont été compensées en partie par les flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation.

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

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

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ exclut la majorité des fluctuations à court terme des éléments hors trésorerie du fonds de roulement, comme les versements d'impôts fonciers et le calendrier des versements semestriels sur les débentures, bien qu'il existe certaines fluctuations d'un trimestre à l'autre des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation. Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ permet aussi d'ajuster les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux besoins de fonds de roulement liés aux dépenses d'investissement liées à l'exploitation qui maintiennent la capacité de production des immeubles de placement, ce qui augmente la volatilité des valeurs en raison du caractère saisonnier des projets d'immobilisations. La direction recourt à cette mesure non conforme aux PCGR pour évaluer les flux de trésorerie pouvant être distribués. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15.4, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FTLAE¹⁾ avec les entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR.

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ¹⁾	129 708 \$	138 248 \$	(8 540) \$	641 135 \$	608 763 \$	32 372 \$
Distributions en trésorerie déclarées	137 505	135 683	1 822	548 783	541 529	7 254
Trésorerie conservée après les distributions en trésorerie	(7 797) \$	2 565 \$	(10 362) \$	92 352 \$	67 234 \$	25 118 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE ¹⁾	106,0 %	98,1 %	7,9 %	85,6 %	89,0 %	(3,4) %

Trimestre

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ a diminué pour le trimestre considéré comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des dépenses de location et d'entretien découlant du calendrier, de la baisse du revenu de placement et de la hausse des charges d'intérêts, facteurs compensés en partie par la hausse du résultat d'exploitation net et la variation favorable du fonds de roulement. Le montant ajusté des FTLAE peut fluctuer chaque trimestre en raison du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien au cours de l'exercice.

Exercice

Le montant ajusté des FTLAE¹⁾ a augmenté pour l'exercice considéré comparativement à l'exercice précédent en raison surtout de la hausse du résultat d'exploitation net, de la baisse des dépenses de location et d'entretien et de la variation favorable du fonds de roulement, facteurs contrebalancés en partie par la baisse du revenu de placement et la hausse des charges d'intérêts, déduction faite de la hausse des produits d'intérêts.

4.4 Analyse de l'excédent (insuffisance) au titre des distributions

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation	242 441 \$	207 667 \$	34 774 \$	724 729 \$	641 972 \$	82 757 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 505)	(135 683)	(1 822)	(548 783)	(541 529)	(7 254)
Excédent des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	104 936 \$	71 984 \$	32 952 \$	175 946 \$	100 443 \$	75 503 \$

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ^{1), 1)}	129 708 \$	138 248 \$	(8 540) \$	641 135 \$	608 763 \$	32 372 \$
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 505)	(135 683)	(1 822)	(548 783)	(541 529)	(7 254)
(Insuffisance) excédent du montant ajusté des FTLAE après les distributions	(7 797) \$	2 565 \$	(10 362) \$	92 352 \$	67 234 \$	25 118 \$

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

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(445 684) \$	1 237 600 \$	784 437 \$	796 691 \$	(12 254) \$
Ajouter : Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	300 137	296 181	3 956
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts, compte non tenu des distributions sur les parts échangeables	867 115	(371 474)	1 238 589	1 084 574	1 092 872	(8 298)
Déduire : Distributions en trésorerie déclarées	(137 505)	(135 683)	(1 822)	(548 783)	(541 529)	(7 254)
Excédent (insuffisance) du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts diminué(e) des distributions sur les parts échangeables par rapport aux distributions en trésorerie déclarées	729 610 \$	(507 157) \$	1 236 767 \$	535 791 \$	551 343 \$	(15 552) \$

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⁾.

4.5 Composantes du total de la dette ajustée

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

Au 31 décembre 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 (taux variable)	5 230 \$	96 994 \$	1,0	5,47 %
Débitures non garanties de premier rang	5 400 000	5 400 000	5,4	4,20 %
Emprunts hypothécaires	1 300 158	1 815 675	8,0	4,12 %
Déduire : Frais de placement de titres d'emprunt, escomptes et primes sur la dette ⁹⁾	(20 448)	(28 101)		
Emprunts à taux fixes	6 679 710	7 187 574	6,1	4,18 %
Total de la dette ajustée, montant net	6 684 940 \$	7 284 568 \$		

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 (taux variable)	49 603 \$	160 370 \$	0,7	6,84 %
Emprunts à la construction	40 456	40 456	7,3	2,08 %
Débitures 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 ⁹⁾	(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 \$		

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, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 31 décembre 2024, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 276 225 \$, dont une tranche de 270 700 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2025 et en 2026.

Au 31 décembre 2024, un montant de 96 994 \$ avait été prélevé sur les emprunts à la construction, dont une tranche de 91 764 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée à l'échéance s'établissaient respectivement à 5,47 % et à 1,0 an (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 moyen des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 1,20 % et d'un ajustement au taux CORRA composé quotidiennement d'environ 0,30 %, tandis que les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,30 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS ou par S&P, de notes de crédit de respectivement « BBB (élevé) » et « BBB+ » pour Propriétés de Choix. Parallèlement à tout prélèvement libellé en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 décembre 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023). La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé. Au 31 décembre 2024, le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt de 2 213 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023) était pris en compte dans les autres actifs.

La facilité de crédit est assortie de certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 décembre 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 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.

Après la clôture de l'exercice, le 10 janvier 2025, la Fiducie a remboursé en totalité à l'échéance, à la valeur nominale majorée des intérêts courus et impayés, les débetures non garanties de premier rang de série J portant intérêt au taux de 3,55 % en circulation d'un montant en capital total de 350 millions de dollars. Le remboursement des débetures non garanties de premier rang de série J a été surtout financé par un prélèvement sur la facilité de crédit de la Fiducie.

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

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 l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Selon les PCGR		Ajustement aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	Selon une base proportionnelle ¹⁾
	Facilité de crédit	Emprunts à la construction	Emprunts à la construction ¹⁾	Total de la dette ajustée, à taux variables
Solde de capital impayé à l'ouverture de l'exercice	— \$	49 603 \$	110 767 \$	160 370 \$
Émissions et avances	—	2 694	82 895	85 589
Remboursements	—	(47 067)	(101 898)	(148 965)
Solde de capital impayé à la clôture de l'exercice	— \$	5 230 \$	91 764 \$	96 994 \$

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

Le tableau qui suit présente les variations des composantes des emprunts à taux fixes de Propriétés de Choix selon les PCGR et selon une base proportionnelle¹⁾ non conforme aux PCGR au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	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⁾	Total de la dette ajustée, à taux fixes
Solde de capital impayé à l'ouverture de l'exercice	5 650 000 \$	976 661 \$	40 456 \$	426 197 \$	7 093 314 \$
Émissions et avances ⁱⁱ⁾	500 000	283 865	19 069	147 358	950 292
Remboursements	(750 000)	(81 674)	—	(12 093)	(843 767)
Repris par l'acheteur	—	(7 586)	—	(7 705)	(15 291)
Repris auprès du vendeur	—	31 127	—	—	31 127
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱⁱ⁾	—	38 240	—	(38 240)	—
Reclassement du prêt ^{iv)}	—	59 525	(59 525)	—	—
Solde de capital impayé à la clôture de l'exercice	5 400 000 \$	1 300 158 \$	— \$	515 517 \$	7 215 675 \$

- 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, qui ont été transférés à la Fiducie de la quote-part des produits revenant au partenaire. 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 des emprunts hypothécaires liés à une acquisition qui a été transférée vers les immeubles de placement.
- iv) Le reclassement du prêt comprend le transfert, depuis les emprunts à la construction vers les emprunts hypothécaires, de la part du prêt de la Fiducie garanti par la partie locative du projet d'aménagement Mount Pleasant Village. Le prêt a été financé par le biais de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, par conséquent, il nécessitera des paiements consistant en des versements de principal et d'intérêts composés 12 mois après la stabilisation (au sens défini dans la convention de prêt) pour le reste de sa durée.

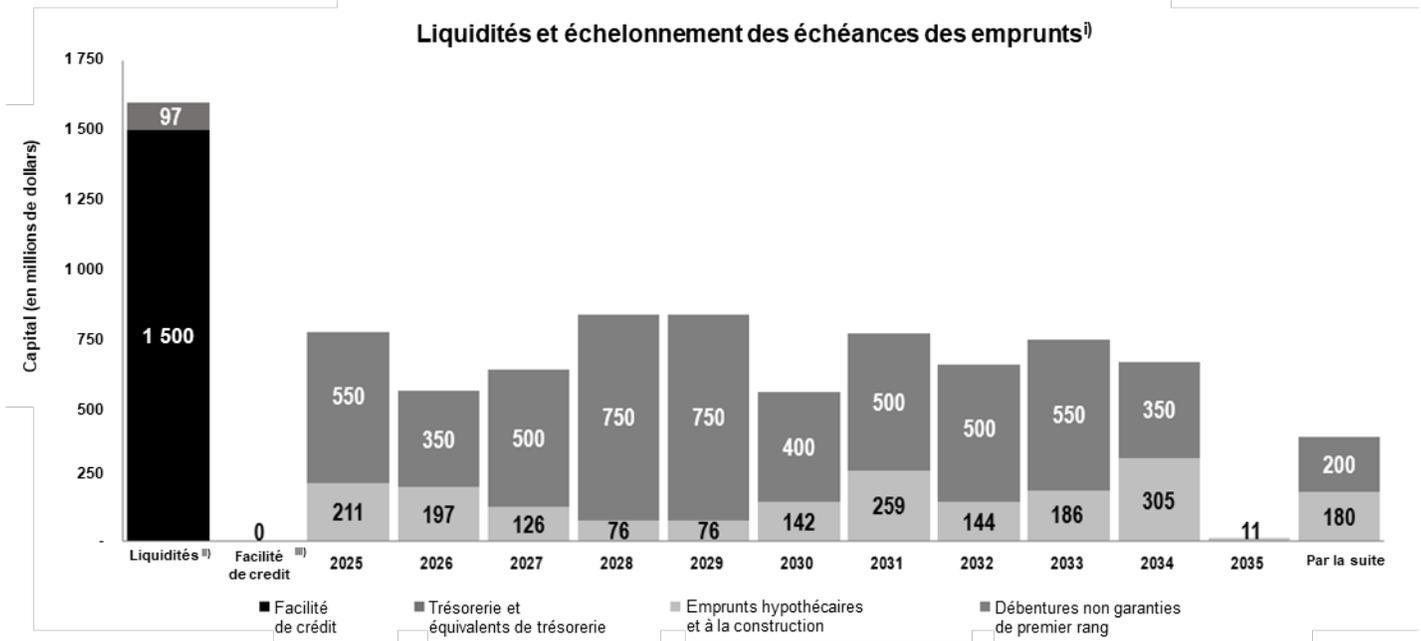
Calendrier des remboursements et évolution des flux de trésorerie

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

Au 31 décembre 2024 (en milliers de dollars)	Facilité de crédit	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
2025	— \$	550 000 \$	131 014 \$	5 230 \$	10 239 \$	64 682 \$	761 165 \$
2026	—	350 000	153 945	—	15 832	27 082	546 859
2027	—	500 000	94 399	—	31 362	—	625 761
2028	—	750 000	49 095	—	26 455	—	825 550
2029	—	750 000	39 466	—	36 566	—	826 032
Par la suite	—	2 500 000	832 239	—	395 063	—	3 727 302
Total de l'encours de la dette ajustée	— \$	5 400 000 \$	1 300 158 \$	5 230 \$	515 517 \$	91 764 \$	7 312 669 \$

- 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.

4.6 Obligations contractuelles

Le tableau qui suit présente les paiements futurs au titre du capital et des intérêts non actualisés liés aux instruments d'emprunt et autres obligations contractuelles de Propriétés de Choix au 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Débtures non garanties de premier rang	770 807 \$	556 492 \$	690 776 \$	917 988 \$	889 076 \$	2 977 809 \$	6 802 948 \$
Emprunt hypothécaire ⁱ⁾	183 367	202 216	138 241	89 232	77 297	993 649	1 684 002
Emprunt hypothécaire ⁱⁱ⁾	27 344	32 709	46 957	44 500	51 663	468 971	672 144
Total des emprunts hypothécaires à payer	210 711	234 925	185 198	133 732	128 960	1 462 620	2 356 146
Emprunt à la construction ⁱ⁾	5 303	—	—	—	—	—	5 303
Emprunt à la construction ⁱⁱ⁾	65 176	27 082	—	—	—	—	92 258
Total des emprunts à la construction	70 479	27 082	—	—	—	—	97 561
Autres ⁱⁱⁱ⁾	176 675	129 296	217 686	389	389	614	525 049
Total	1 228 672 \$	947 795 \$	1 093 660 \$	1 052 109 \$	1 018 425 \$	4 441 043 \$	9 781 704 \$

i) Compilé selon les PCGR.

ii) Emprunts hypothécaires et emprunts à la construction détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

iii) Au 31 décembre 2024, Propriétés de Choix avait des engagements de 525 000 \$ au titre des dépenses d'investissement futures se rapportant à des projets d'aménagement en cours et à des projets d'immobilisations liés aux immeubles en cours et elle avait d'autres obligations contractuelles telles que les loyers d'exploitation, dont une tranche de 366 000 \$ était liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

4.7 Situation financière

Les débtures 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 aux 31 décembre 2024 et 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 débtures :

		Au 31 décembre 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 fois	3,0 x	3,0 x
Ratio de la dette sur le BAIIAJV^{1), i), ii), iii), iv), v)}		7,0 x	7,2 x
Ratio de couverture des intérêts^{1), iii), iv)}		3,3 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 15.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur », pour obtenir un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) au BAIIAJV utilisé pour ce ratio.

iii) Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières », pour obtenir un rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières selon une base proportionnelle¹⁾ et selon les PCGR utilisés pour ce ratio.

iv) Les clauses restrictives de nature financière liées aux débtures 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR ».

v) Le ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie¹⁾, était de 6,9 x au 31 décembre 2024 et de 7,0 x au 31 décembre 2023.

4.8 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 perspective stable. Le 27 août 2024, DBRS a confirmé la note de Propriétés de Choix de BBB (élevé) avec une perspective 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 31 décembre 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
Débtures non garanties de premier rang	BBB (élevé)	Stable	BBB+	s. o.

4.9 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 :

	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts à l'ouverture de l'exercice	327 859 972	327 771 149
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	368 610	329 716
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	(304 610)	(240 893)
Parts à la clôture de l'exercice	327 923 972	327 859 972
Parts échangeables à la clôture de l'exercice	395 786 525	395 786 525
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de l'exercice	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 19 novembre 2024, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 130 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2024 au 20 novembre 2025 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Parts 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 des exercices clos les 31 décembre 2024 et 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 incessibles 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 incessibles réglées sous forme de parts, selon le cas.

Distributions

Les distributions déclarées au cours des trimestres et des exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023, y compris les distributions aux porteurs de parts échangeables, se sont établies comme suit :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Total des distributions déclarées	137 505 \$	135 683 \$	1 822 \$	548 783 \$	541 529 \$	7 254 \$

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 de 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). En conséquence, aucune provision pour impôt sur le revenu exigible n'est nécessaire, à l'exception des montants encourus pour les filiales canadiennes de la Fiducie. Le bénéfice imposable attribué à la Fiducie et aux porteurs de parts échangeables peut varier au cours de certaines années d'imposition. Au fil du temps, ces différences devraient être, dans l'ensemble, minimes.

Le 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.

À sa dernière réunion, le 12 février 2025, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,77 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,76 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2025.

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

4.10 Valeur liquidative

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

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023	Variation
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 899 800 \$	4 368 502 \$	531 298 \$
Parts échangeables	5 283 750	5 521 222	(237 472)
Valeur liquidative¹⁾	10 183 550 \$	9 889 724 \$	293 826 \$
Valeur liquidative¹⁾ par part	14,07 \$	13,67 \$	0,40 \$
Parts de fiducie et parts échangeables à la clôture de l'exercice	723 710 497	723 646 497	64 000

Exercice

La valeur liquidative¹⁾ a augmenté de 293,8 millions de dollars, ou 0,40 \$ par part, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, en raison surtout des apports nets des FPAE de 746,8 millions de dollars et d'un profit lié à la juste valeur sur les immeubles de placement de 118,8 millions de dollars, facteurs contrebalancés en partie par des distributions de 548,8 millions de dollars.

4.11 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variable sous-jacent. Au 31 décembre 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 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Entre novembre 2025 et juin 2030	76 477 \$	5 619 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés		76 477 \$	5 619 \$	7 872 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	1 ^{er} mars 2030	74 989 \$	2 048 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés		74 989 \$	2 048 \$	1 337 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 2 964 \$ (6 374 \$ en 2023).

4.12 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 31 décembre 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 479 \$ (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 exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 se résument comme suit :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Résultat d'exploitation net								
Produits locatifs	344 861 \$	329 109 \$	15 752 \$	4,8 %	1 358 105 \$	1 309 170 \$	48 935 \$	3,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(97 375)	(94 386)	(2 989)	3,2 %	(381 568)	(369 060)	(12 508)	3,4 %
	247 486	234 723	12 763	5,4 %	976 537	940 110	36 427	3,9 %
Bénéfice des stocks de projets résidentiels								
Chiffre d'affaires brut	—	25 634	(25 634)	(100,0) %	11 268	25 634	(14 366)	(56,0) %
Coût des ventes	—	(21 008)	21 008	(100,0) %	(9 234)	(21 008)	11 774	(56,0) %
	—	4 626	(4 626)	(100,0) %	2 034	4 626	(2 592)	(56,0) %
Autres produits et charges								
Produits d'intérêts	10 247	9 971	276	2,8 %	52 593	41 414	11 179	27,0 %
Revenu de placement ⁱ⁾	5 315	10 983	(5 668)	(51,6) %	21 260	26 928	(5 668)	(21,0) %
Produits de commissions	712	1 125	(413)	(36,7) %	3 389	4 287	(898)	(20,9) %
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(147 490)	(143 373)	(4 117)	2,9 %	(586 388)	(566 147)	(20 241)	3,6 %
Charges générales et administratives	(16 987)	(19 599)	2 612	(13,3) %	(67 833)	(64 230)	(3 603)	5,6 %
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	37 820	8 069	29 751	368,7 %	49 138	39 069	10 069	25,8 %
Amortissement des immobilisations incorporelles	(250)	(250)	—	— %	(1 000)	(1 000)	—	— %
Coûts de transaction et autres charges connexes	(55)	—	(55)	s. o.	38 560	(34)	38 594	s. o.
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	1 927	(1 435)	3 362	(234,3) %	657	938	(281)	(30,0) %
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	704 500	(502 649)	1 207 149	(240,2) %	237 472	320 587	(83 115)	(25,9) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(16 112)	(74 445)	58 333	(78,4) %	92 731	114 150	(21 419)	(18,8) %
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(36 254)	26 570	(62 824)	(236,4) %	(35 782)	(64 006)	28 224	(44,1) %
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	790 859	(445 684)	1 236 543	(277,4) %	783 368	796 692	(13 324)	(1,7) %
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	1 057	—	1 057	s. o.	1 069	(1)	1 070	s. o.
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(445 684) \$	1 237 600 \$	(277,7) %	784 437 \$	796 691 \$	(12 254) \$	(1,5) %

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

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

Trimestre

La Fiducie a déclaré un bénéfice net de 791,9 millions de dollars pour le trimestre considéré, comparativement à une perte nette de 445,7 millions de dollars pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation favorable de 1 207,1 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la baisse du prix des parts de la Fiducie et une variation favorable de 58,3 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

Les variations favorables de la juste valeur indiquées plus haut ont été contrebalancées en partie par une variation défavorable de 62,8 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur du placement dans les titres immobiliers d'Allied découlant d'une baisse du prix des parts d'Allied au cours du trimestre.

Exercice

La Fiducie a déclaré un bénéfice net de 784,4 millions de dollars pour l'exercice considéré, comparativement à un bénéfice net de 796,7 millions de dollars pour l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable aux variations de certains ajustements hors trésorerie des justes valeurs, notamment une variation défavorable de 83,1 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie en raison de la variation du prix des parts de la Fiducie et une variation défavorable de 21,4 millions de dollars de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement.

Les variations défavorables de la juste valeur indiquées plus haut ont été compensées en partie par une hausse de 36,4 millions de dollars du résultat d'exploitation net et 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits locatifs	344 861 \$	329 109 \$	15 752 \$	1 358 105 \$	1 309 170 \$	48 935 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(97 375)	(94 386)	(2 989)	(381 568)	(369 060)	(12 508)
Résultat d'exploitation net	247 486 \$	234 723 \$	12 763 \$	976 537 \$	940 110 \$	36 427 \$

Trimestre et exercice

Le résultat d'exploitation net a augmenté pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024 comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison surtout de produits locatifs plus élevés découlant de la hausse des loyers aux renouvellements et lors de nouvelles locations et des majorations de loyer contractuelles, particulièrement dans les portefeuilles d'immeubles de commerce de détail et industriels. La hausse des recouvrements, les acquisitions nettes et les projets d'aménagement menés à terme ont également contribué à l'augmentation. En outre, la hausse pour l'exercice considéré rend compte de la reprise d'une provision dans le portefeuille d'immeubles industriels suivant la résolution d'un différend avec un locataire.

Les produits locatifs pour le trimestre et l'exercice considérés rendent compte des paiements pour cession de bail reçus de respectivement 2,5 millions de dollars et 11,2 millions de dollars, comparativement à respectivement 0,1 million de dollars et 14,8 millions de dollars pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les paiements pour cession de bail reçus pour l'exercice considéré avaient surtout trait au redimensionnement de quatre magasins d'alimentation Loblaw et à la fermeture d'un magasin en Alberta.

Bénéfice des stocks de projets résidentiels

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Chiffre d'affaires brut	— \$	25 634 \$	(25 634) \$	11 268 \$	25 634 \$	(14 366) \$
Coût des ventes	—	(21 008)	21 008	(9 234)	(21 008)	11 774
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	— \$	4 626 \$	(4 626) \$	2 034 \$	4 626 \$	(2 592) \$

Trimestre et exercice

Le bénéfice des stocks de projets résidentiels a diminué pour le trimestre et l'exercice considérés comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent en raison de la baisse des ventes d'unités résidentielles en 2024 par rapport à celles de 2023. La Fiducie a comptabilisé des ventes brutes et un coût des ventes liés à la vente de la participation de la Fiducie dans 36 logements en copropriété de son projet d'immeuble résidentiel Mount Pleasant Village à Brampton, en Ontario, au cours du premier trimestre de 2024, comparativement à 94 logements en copropriété au quatrième trimestre de 2023.

Produits d'intérêts

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts	6 505 \$	7 109 \$	(604) \$	24 031 \$	25 933 \$	(1 902) \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers	2 969	2 262	707	11 772	9 102	2 670
(Pertes) produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	(409)	(1 024)	615	3 206	1 897	1 309
Autres produits d'intérêts	1 182	1 624	(442)	13 584	4 482	9 102
Produits d'intérêts	10 247 \$	9 971 \$	276 \$	52 593 \$	41 414 \$	11 179 \$

Trimestre

L'augmentation des produits d'intérêts pour le trimestre considéré par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent est essentiellement attribuable aux produits d'intérêts supplémentaires gagnés sur les actifs immobiliers financiers.

L'augmentation a été contrebalancée en partie par une baisse des intérêts gagnés sur les prêts hypothécaires et prêts attribuable au remboursement net de prêts hypothécaires au cours des douze derniers mois et une baisse des produits d'intérêts gagnés sur la trésorerie excédentaire au cours du trimestre par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Exercice

L'augmentation des produits d'intérêts pour l'exercice considéré comparativement à l'exercice précédent est attribuable aux produits d'intérêts supplémentaires gagnés sur la trésorerie excédentaire investis dans un CPG découlant du produit de l'émission des débentures de série U au deuxième trimestre de 2024 avant d'utiliser le produit pour rembourser à l'échéance une partie des débentures de série K au troisième trimestre de 2024. Les produits d'intérêts supplémentaires gagnés sur les actifs immobiliers financiers ont également contribué à la hausse des produits d'intérêts.

Ces hausses ont été contrebalancées en partie par une diminution des intérêts sur les prêts hypothécaires et les prêts attribuable au remboursement net de prêts hypothécaires au cours des douze derniers mois.

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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Frais imputés à des parties liées	62 \$	167 \$	(105) \$	320 \$	830 \$	(510) \$
Frais imputés à des tiers	650	958	(308)	3 069	3 457	(388)
Produits de commissions	712 \$	1 125 \$	(413) \$	3 389 \$	4 287 \$	(898) \$

Trimestre et exercice

La diminution des produits de commissions pour le trimestre et l'exercice considérés par rapport aux périodes correspondantes 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.

Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Intérêts sur les débetures non garanties de premier rang	57 064 \$	57 974 \$	(910) \$	231 621 \$	220 246 \$	11 375 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	13 934	10 659	3 275	48 286	41 898	6 388
Intérêts sur la facilité de crédit	958	612	346	4 105	9 638	(5 533)
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	10	13	(3)	45	63	(18)
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	135	50	85	665	30	635
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 140	1 160	(20)	4 577	4 639	(62)
Intérêts inscrits à l'actif ⁱ⁾	(950)	(1 305)	355	(3 048)	(6 548)	3 500
	72 291	69 163	3 128	286 251	269 966	16 285
Distributions sur les parts échangeables ⁱⁱ⁾	75 199	74 210	989	300 137	296 181	3 956
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	147 490 \$	143 373 \$	4 117 \$	586 388 \$	566 147 \$	20 241 \$

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 4,13 % pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2024 (respectivement 4,04 % et 4,05 % au 31 décembre 2023).

ii) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Trimestre et exercice

L'augmentation des charges d'intérêts nettes et autres charges financières pour le trimestre et l'exercice considérés par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique essentiellement par les nouvelles émissions de titres d'emprunt 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 quatrième trimestre de 2023 et au premier trimestre de 2024.

En outre, les intérêts sur les débetures non garanties de premier rang ont augmenté pour l'exercice considéré en raison de l'émission des débetures non garanties de premier rang de série U portant intérêt à 5,03 % d'un capital de 500 millions de dollars au deuxième trimestre de 2024, dont le produit a servi à rembourser à l'échéance une partie des débetures de série K portant intérêt à 3,56 % d'un capital de 550 millions de dollars au troisième trimestre. 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Salaires, avantages et charges liées au personnel	18 054 \$	20 095 \$	(2 041) \$	71 880 \$	71 080 \$	800 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte	792	730	62	3 268	3 301	(33)
Honoraires	961	1 597	(636)	7 206	5 112	2 094
Coûts liés aux technologies de l'information	2 823	3 152	(329)	9 368	8 273	1 095
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée ⁱ⁾	1 247	1 238	9	4 988	4 970	18
Amortissement d'autres actifs	315	321	(6)	1 254	1 311	(57)
Frais de bureau	611	570	41	1 828	1 812	16
Autres	1 092	980	112	3 389	3 225	164
	25 895	28 683	(2 788)	103 181	99 084	4 097
Déduire :						
Montant inscrit à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement	(3 428)	(3 945)	517	(13 159)	(13 811)	652
Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables	(5 480)	(5 139)	(341)	(22 189)	(21 043)	(1 146)
Charges générales et administratives	16 987 \$	19 599 \$	(2 612) \$	67 833 \$	64 230 \$	3 603 \$

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

Trimestre

Les charges générales et administratives ont diminué pour le trimestre considéré par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison surtout de la baisse des salaires, des avantages et des charges liées au personnel, de la baisse des honoraires professionnels et du calendrier des coûts liés aux technologies de l'information. La diminution a été contrebalancée en partie par les frais de restructuration liés à l'impartition d'une partie de la fonction de comptabilité relative à l'exploitation de la Fiducie.

Exercice

Les charges générales et administratives ont augmenté pour l'exercice considéré par rapport à 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 la hausse des dépenses liées aux technologies de l'information et de certaines autres charges.

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 et des pharmacies Loblaw.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour le trimestre clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾				Immeubles industriels ⁱⁱ⁾				Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁱⁱⁱ⁾			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}
30 sept. 2024	44 479	43 423	97,6 %	17,05 \$	19 898	19 515	98,1 %	9,68 \$	1 157	1 096	94,7 %	65 534	64 034	97,7 %	14,83 \$
Nouvelles locations	—	65		27,16 \$	—	14		10,21 \$	—	—		—	79		23,96 \$
Locations nettes arrivées à échéance ^{v)}	—	(108)		20,32 \$	—	(70)		11,48 \$	—	(6)		—	(184)		15,98 \$
Absorption	—	(43)			—	(56)			—	(6)		—	(105)		
Variations au sein du portefeuille ^{vi)}	—	24			1 027	1 027			1	—		1 028	1 051		
31 déc. 2024	44 479	43 404	97,6 %	17,13 \$	20 925	20 486	97,9 %	9,76 \$	1 158	1 090	94,1 %	66 562	64 980	97,6 %	14,92 \$
Renouvellements		377		20,37 \$		223		10,70 \$		10			610		16,08 \$
Écart des renouvellements à long terme ^{vii)}				16,0 %				37,0 %							21,6 %
Taux de conservation				77,7 %				76,1 %							62,5 %

- i) Comprend 668 000 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 septembre 2024).
- ii) Comprend 2 112 000 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 septembre 2024).
- iii) Le taux d'occupation représente le volet « immeubles de commerce de détail et de bureaux » des immeubles à usage mixte; les unités résidentielles sont exclues.
- iv) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.
- v) Les locations nettes arrivées à échéance rendent compte des locations arrivées naturellement à échéance et qui n'ont pas été renouvelées.
- vi) Les variations au sein du portefeuille représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.
- vii) L'écart des renouvellements à long terme est établi comme la différence entre le taux de location moyen du renouvellement et le taux de location à l'échéance. À titre comparatif, l'écart entre le taux de location pour la première année du renouvellement et le taux à l'échéance s'établissait à 17,3 %. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

Trimestre

Dans l'ensemble, le taux d'occupation a légèrement diminué, passant de 97,7 % au 30 septembre 2024 à 97,6 % au 31 décembre 2024.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation est demeuré stable en raison surtout des variations favorables au sein du portefeuille, contrebalancées par une absorption négative d'environ 43 000 pieds carrés. Les variations favorables au sein du portefeuille d'environ 24 000 pieds carrés de SLB occupée dans le secteur des immeubles de commerce de détail rendent compte de l'achèvement de quatre projets de densification et de l'acquisition d'un immeuble de commerce de détail, facteurs contrebalancés en partie par la sortie de trois immeubles.

Le taux d'occupation a diminué de 0,2 % dans le secteur des immeubles industriels en raison surtout d'une absorption négative d'environ 56 000 pieds carrés principalement dans les portefeuilles de la Nouvelle-Écosse et de l'Ontario, compensée en partie par l'incidence favorable des variations au sein du portefeuille. Les variations favorables au sein du portefeuille d'environ 1 027 000 pieds carrés de SLB occupée dans le secteur des immeubles industriels rendent compte de l'acquisition d'une participation de 50 % dans un centre de distribution Loblaw près de Halifax, en Nouvelle-Écosse, et de l'achèvement d'un centre de distribution Loblaw à Caledon, en Ontario, dans lequel la Fiducie détient une participation de 85 %.

Le tableau qui suit présente le détail des variations du taux d'occupation par secteur d'exploitation en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	Immeubles de commerce de détail ⁱ⁾				Immeubles industriels ⁱⁱ⁾				Immeubles résidentiels et à usage mixte ⁱⁱⁱ⁾			Total du portefeuille			
	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Superficie locative	Superficie occupée	Variation (en %)	Taux ^{iv)}
31 déc. 2023	44 691	43 667	97,7 %	16,80 \$	19 655	19 458	99,0 %	9,06 \$	1 134	1 068	94,2 %	65 480	64 193	98,0 %	14,49 \$
Nouvelles locations	—	197		26,83 \$	—	166		11,54 \$	—	13		—	376		19,30 \$
Locations nettes arrivées à échéance ^{v)}	—	(300)		22,40 \$	—	(409)		8,65 \$	—	(6)		—	(715)		13,92 \$
Absorption	—	(103)			—	(243)			—	7		—	(339)		
Variations au sein du portefeuille ^{vi)}	(212)	(160)			1 270	1 271			24	15		1 082	1 126		
31 déc. 2024	44 479	43 404	97,6 %	17,13 \$	20 925	20 486	97,9 %	9,76 \$	1 158	1 090	94,1 %	66 562	64 980	97,6 %	14,92 \$
Renouvellements		4 163		16,37 \$		1 407		12,39 \$		41			5 611		15,26 \$
Écart des renouvellements à long terme ^{vii)}				8,6 %				85,6 %							20,2 %
Taux de conservation				93,3 %				77,5 %							88,7 %

- i) Comprend 668 000 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 2 112 000 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) Le taux moyen pondéré par pied carré occupé ne rend pas compte des baux fonciers. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.
- v) Les locations nettes arrivées à échéance rendent compte des locations arrivées naturellement à échéance et qui n'ont pas été renouvelées.
- vi) Les variations au sein du portefeuille représentent les variations relatives à la superficie des locaux occupés, en pieds carrés, qui découlent d'acquisitions, de sorties, d'activités de densification et de travaux d'agrandissement d'immeubles en voie d'aménagement ou de transferts depuis ceux-ci.
- vii) L'écart des renouvellements à long terme est établi comme la différence entre le taux de location moyen du renouvellement et le taux de location à l'échéance. À titre comparatif, l'écart entre le taux de location pour la première année du renouvellement et le taux à l'échéance s'établissait à 17,5 %. Le total du portefeuille ne tient pas compte des immeubles résidentiels et à usage mixte.

Exercice

Dans l'ensemble, le taux d'occupation pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 a diminué, passant de 98,0 % au 31 décembre 2023 à 97,6 %.

Pour le secteur des immeubles de commerce de détail, le taux d'occupation a légèrement diminué en raison surtout d'une absorption négative de près de 103 000 pieds carrés et de l'incidence défavorable des variations au sein du portefeuille. Les variations négatives au sein du portefeuille d'environ 160 000 pieds carrés de SLB occupée dans le secteur des immeubles de commerce de détail rendent notamment compte de la sortie de sept immeubles 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 de l'Ontario pour permettre la construction d'une station de transport en commun sur le site. La diminution a été compensée en partie par les acquisitions d'une participation d'un partenaire dans un immeuble en Alberta, de deux immeubles de commerce de détail auprès de Loblaw et de trois immeubles auprès de tiers.

Le taux d'occupation a diminué de 1,1 % dans le secteur des immeubles industriels en raison surtout d'une absorption négative d'environ 243 000 pieds carrés découlant du départ de plusieurs locataires dans le portefeuille de l'Ontario et celui de l'Alberta, compensée en partie par l'incidence favorable des variations au sein du portefeuille. Les variations favorables au sein du portefeuille d'environ 1 271 000 pieds carrés de SLB occupée dans le secteur des immeubles industriels rendent surtout compte de l'achèvement d'un centre de distribution Loblaw à Caledon, en Ontario, dans lequel la Fiducie détient une participation de 85 % et de l'acquisition d'une participation de 50 % dans deux immeubles auprès de Loblaw, facteurs contrebalancés en partie par la sortie d'un immeuble en Ontario.

Au 31 décembre 2024, la Fiducie avait 29 sites de commerce de détail et 6 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 2 780 000 pieds carrés selon la quote-part revenant à la Fiducie (1 848 000 pieds carrés au 31 décembre 2023). De plus, la Fiducie compte 177 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.

Loblav est le principal locataire de Propriétés de Choix, occupant 58,9 % du total de sa SLB (57,7 % au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice considéré, Propriétés de Choix et Loblav 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 31 décembre 2024				Au 31 décembre 2023			
	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (en %)	DMP jusqu'à échéance des baux ⁱ⁾ (en années)	SLB du portefeuille	SLB occupée	Taux d'occupation (en %)	DMP jusqu'à échéance des baux ⁱ⁾ (en années)
Bannières appartenant à Loblav ⁱⁱ⁾	39,2	39,2	100,0 %	6,6	37,8	37,8	100,0 %	6,5
Locataires indépendants ⁱⁱⁱ⁾	27,4	25,8	94,2 %	5,3	27,7	26,4	95,4 %	5,4
Total de la SLB utilisée à des fins commerciales	66,6	65,0	97,6 %	6,1	65,5	64,2	98,0 %	6,0

i) Durée moyenne pondérée des baux.

ii) Les bannières appartenant à Loblav comprennent une SLB de 1,9 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 31 décembre 2024 :

(en milliers de pieds carrés, sauf indication contraire)	SLB des locataires indépendants	SLB des bannières appartenant à Loblav	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	372	25	397	0,6 %	7 717 \$	19,76 \$
2025	2 445	118	2 563	3,9 %	29 852	11,75
2026	3 508	2 605	6 113	9,2 %	92 407	15,16
2027	3 275	3 949	7 224	10,9 %	115 423	15,98
2028	3 346	4 941	8 287	12,5 %	132 478	15,96
2029	2 755	7 006	9 761	14,7 %	152 143	15,59
2030	2 095	7 064	9 159	13,8 %	147 149	16,07
2031 et par la suite	7 111	11 585	18 696	27,8 %	321 707	17,06
SLB occupée	24 907	37 293	62 200	93,4 %	998 876	16,06
SLB se rapportant aux baux fonciers ¹⁾	928	1 852	2 780	4,2 %	35 898	12,91
SLB inoccupée	1 582	—	1 582	2,4 %	—	—
Total	27 417	39 145	66 562	100,0 %	1 034 774 \$	15,92 \$

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

Profil des locataires des immeubles de commerce de détail

Propriétés de Choix considère son portefeuille d'immeubles de commerce de détail comme la fondation lui permettant de maintenir la stabilité et la croissance des flux de trésorerie. Ces immeubles sont principalement loués à des magasins d'alimentation, à des pharmacies et à d'autres détaillants de biens de première nécessité. 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 au 31 décembre 2024 comptaient pour environ 56,2 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 73,7 % 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. Loblaws	64,7 %	30 928
2. Canadian Tire	1,8 %	904
3. TJX Companies	1,5 %	663
4. Dollarama	1,5 %	574
5. Goodlife	1,1 %	431
6. Régie des alcools de l'Ontario (LCBO)	0,7 %	198
7. Sobeys	0,6 %	269
8. Walmart	0,6 %	544
9. TD Canada Trust	0,6 %	118
10. Staples/Bureau en gros	0,6 %	283
Total	73,7 %	34 912

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles de commerce de détail de la Fiducie au 31 décembre 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	68,7 %	32 859
Commerces essentiels	14,4 %	4 279
Détaillants spécialisés et à bas prix	5,0 %	2 095
Mise en forme et services aux particuliers	4,9 %	1 726
Restaurants plein service	2,9 %	709
Magasins de meubles et d'accessoires de maison	2,5 %	1 160
Autres	1,6 %	576
Total	100,0 %	43 404

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 31 décembre 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	372	25	397	0,9 %	7 717 \$	19,76 \$
2025 ⁱ⁾	908	118	1 026	2,3 %	17 899	17,48
2026	2 012	2 605	4 617	10,4 %	77 017	16,77
2027	1 834	3 949	5 783	13,0 %	100 979	17,47
2028	1 592	4 141	5 733	12,9 %	102 707	17,92
2029	1 410	6 342	7 752	17,4 %	127 508	16,45
2030	874	6 461	7 335	16,5 %	123 380	16,83
2031 et par la suite	2 806	7 287	10 093	22,7 %	211 831	20,73
SLB occupée	11 808	30 928	42 736	96,1 %	769 038	18,00
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱ⁾	668	—	668	1,5 %	6 808	10,19
SLB inoccupée	1 075	—	1 075	2,4 %	—	—
Total	13 551	30 928	44 479	100,0 %	775 846 \$	17,87 \$

- i) La SLB de 1 026 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2025 se trouve sur les marchés suivants : 21,0 % dans la région du Grand Toronto, 14,0 % dans la région du Grand Montréal, 9,8 % à Edmonton, 7,6 % à Vancouver, 4,5 % à Ottawa, 1,5 % à Calgary et 41,6 % sur d'autres marchés.
- ii) Correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

Profil des locataires des immeubles industriels

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

Les dix principaux locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 décembre 2024 comptaient pour environ 12,2 % du total des produits locatifs bruts annualisés et 59,2 % des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels, calculés selon une base proportionnelle¹⁾. Les noms indiqués ci-dessous sont parfois ceux des entités mères et ne sont pas nécessairement ceux qui apparaissent sur les baux.

Locataires des immeubles industriels	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés)
1. Loblaw	32,7 %	7 476
2. Amazon	4,7 %	1 020
3. Canada Cartage	4,3 %	672
4. Wonderbrands, Inc.	3,6 %	1 050
5. Pet Valu	3,5 %	353
6. NFI IPD	2,6 %	354
7. Uline Canada Corporation	2,2 %	635
8. Alberta Gaming, Liquor and Cannabis	1,9 %	424
9. Kimberly-Clark	1,9 %	514
10. Canadian Tire	1,8 %	486
Total	59,2 %	12 984

Le tableau qui suit précise le secteur d'activité des locataires des immeubles industriels de la Fiducie au 31 décembre 2024 :

Type de bâtiment/usage	Pourcentage des produits locatifs bruts annualisés des immeubles industriels	SLB (en milliers de pieds carrés) ⁱ⁾	SLB occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation
Centres de distribution	53,1 %	10 777	10 590	98,3 %
Centre de distribution de Large Bay-Loblaw	32,7 %	7 476	7 476	100,0 %
Entrepôts ⁱⁱ⁾	14,2 %	2 672	2 420	90,6 %
Total	100,0 %	20 925	20 486	97,9 %

- i) Comprend 1 852 000 pieds carrés au centre de distribution de Large Bay-Loblaw et 260 000 pieds carrés aux centres de distribution représentant la superficie des bâtiments dans le cas des immeubles pour lesquels la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.
ii) Les entrepôts comprennent certains petits entrepôts.

Le tableau qui suit dresse le profil des échéances des baux du portefeuille d'immeubles industriels de Propriétés de Choix en date du 31 décembre 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)
2025 ⁱ⁾	1 519	—	1 519	7,3 %	11 432 \$	7,63 \$
2026	1 390	—	1 390	6,6 %	12 892	9,21
2027	1 385	—	1 385	6,6 %	12 893	9,31
2028	1 741	772	2 513	12,0 %	28 561	11,28
2029	1 294	663	1 957	9,4 %	23 195	11,86
2030	1 207	596	1 803	8,6 %	22 953	12,73
2031 et par la suite	4 214	3 593	7 807	37,3 %	91 798	11,76
SLB occupée ⁱⁱ⁾	12 750	5 624	18 374	87,8 %	203 724	11,09
SLB se rapportant aux baux fonciers ⁱⁱⁱ⁾	260	1 852	2 112	10,1 %	29 090	13,77
SLB inoccupée	439	—	439	2,1 %	—	—
Total	13 449	7 476	20 925	100,0 %	232 814 \$	11,36 \$

- i) La SLB de 1 519 000 pieds carrés dont les baux arrivent à échéance en 2025 se trouve sur les marchés suivants : 42,3 % dans la région du Grand Toronto, 37,7 % à Calgary, 9,3 % à Edmonton et 10,7 % sur d'autres marchés.
ii) Loyers de base moyens en vigueur par pied carré sur les principaux marchés (exclusion faite des baux fonciers) : 14,07 \$ à Vancouver, 8,97 \$ à Edmonton, 8,41 \$ à Calgary, 10,23 \$ dans la région du Grand Toronto, 10,07 \$ dans la région du Grand Montréal et 8,45 \$ dans d'autres marchés.
iii) Correspond à la superficie des immeubles où la Fiducie a loué les sites sous-jacents aux locataires aux termes de baux fonciers.

7. RÉSULTATS D'EXPLOITATION – INFORMATIONS SECTORIELLES

7.1 Bénéfice net et rapprochement du REN par secteur

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ et du bénéfice net établi selon les PCGR pour le trimestre clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Selon une base proportionnelle 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	276 861 \$	68 044 \$	19 852 \$	364 757 \$	(21 779) \$	342 978 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(77 704)	(18 263)	(8 824)	(104 791)	7 416	(97 375)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	199 157	49 781	11 028	259 966	(14 363)	245 603
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 891)	2 706	246	1 061	(1 736)	(675)
Paiements pour cession de bail reçus	2 558	—	—	2 558	—	2 558
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable¹⁾	199 824	52 487	11 274	263 585	(16 099)	247 486
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts				7 949	2 298	10 247
Revenu de placement				5 315	—	5 315
Produits de commissions				712	—	712
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(153 223)	5 733	(147 490)
Charges générales et administratives				(16 987)	—	(16 987)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	37 820	37 820
Amortissement des immobilisations incorporelles				(250)	—	(250)
Coûts de transaction et autres charges connexes				(55)	—	(55)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				1 927	—	1 927
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				704 500	—	704 500
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				13 640	(29 752)	(16 112)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(36 254)	—	(36 254)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				790 859	—	790 859
Recouvrement d'impôt sur le résultat				1 057	—	1 057
Bénéfice net				791 916 \$	— \$	791 916 \$

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 respectivement 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 du bénéfice net présenté selon une base proportionnelle¹⁾ et du bénéfice net établi selon les PCGR pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Selon une base proportionnelle 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	1 099 146 \$	264 380 \$	73 480 \$	1 437 006 \$	(87 911) \$	1 349 095 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(314 398)	(68 523)	(29 966)	(412 887)	31 319	(381 568)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie¹⁾	784 748	195 857	43 514	1 024 119	(56 592)	967 527
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(7 701)	7 884	1 251	1 434	(3 628)	(2 194)
Paiements pour cession de bail reçus	11 202	—	2	11 204	—	11 204
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable¹⁾	788 249	203 741	44 767	1 036 757	(60 220)	976 537
Chiffre d'affaires brut				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				38 159	14 434	52 593
Revenu de placement				21 260	—	21 260
Produits de commissions				3 389	—	3 389
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières				(608 720)	22 332	(586 388)
Charges générales et administratives				(67 833)	—	(67 833)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence				—	49 138	49 138
Amortissement des immobilisations incorporelles				(1 000)	—	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes				38 560	—	38 560
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts				657	—	657
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables				237 472	—	237 472
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement				118 415	(25 684)	92 731
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers				(35 782)	—	(35 782)
Bénéfice avant impôt sur le résultat				783 368	—	783 368
Produit d'impôt sur le résultat				1 069	—	1 069
Bénéfice net				784 437 \$	— \$	784 437 \$

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 respectivement 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 15.1, « Résultat d'exploitation net », du présent rapport de gestion pour obtenir une définition du REN¹⁾ et son rapprochement au bénéfice net (à la perte nette) établi selon les PCGR.

La direction évalue également la performance des secteurs d'exploitation au moyen du REN¹⁾ calculé selon une base proportionnelle¹⁾, notamment au moyen du REN des actifs comparables, ce qui permet à la direction de mettre en évidence plus facilement certains facteurs clés liés à la performance. Les « actifs comparables » correspondent aux biens qui étaient détenus et exploités par Propriétés de Choix durant toute la période de 24 mois close le 31 décembre 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 Propriétés de Choix dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et les actifs immobiliers financiers comme s'ils étaient détenus directement, pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023.

Sommaire – selon le référentiel comptable

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	341 975 \$	332 494 \$	9 481 \$	2,9 %	1 346 287 \$	1 300 283 \$	46 004 \$	3,5 %
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	(1 993)	(2 132)	139	(6,5) %	(7 759)	(4 979)	(2 780)	55,8 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(99 400)	(96 109)	(3 291)	3,4 %	(389 636)	(371 291)	(18 345)	4,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	240 582	234 253	6 329	2,7 %	948 892	924 013	24 879	2,7 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	237	(259)	496	s. o.	1 364	(408)	1 772	s. o.
REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	240 819	233 994	6 825	2,9 %	950 256	923 605	26 651	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	20 264	14 174	6 090		75 152	56 899	18 253	
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(56)	(59)	3		145	(284)	429	
REN lié aux transactions, selon le référentiel comptable	20 208	14 115	6 093		75 297	56 615	18 682	
Paiements pour cession de bail reçus	2 558	147	2 411		11 204	14 786	(3 582)	
REN total, selon le référentiel comptable	263 585 \$	248 256 \$	15 329 \$		1 036 757 \$	995 006 \$	41 751 \$	

Sommaire – selon la méthode de la comptabilité de trésorerie

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	341 975 \$	332 494 \$	9 481 \$	2,9 %	1 346 287 \$	1 300 283 \$	46 004 \$	3,5 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(99 400)	(96 109)	(3 291)	3,4 %	(389 636)	(371 291)	(18 345)	4,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	242 575	236 385	6 190	2,6 %	956 651	928 992	27 659	3,0 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	237	(259)	496	s. o.	1 364	(408)	1 772	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	242 812	236 126	6 686	2,8 %	958 015	928 584	29 431	3,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	17 210	10 970	6 240		65 959	51 205	14 754	
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(56)	(59)	3		145	(284)	429	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	17 154	10 911	6 243		66 104	50 921	15 183	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	259 966 \$	247 037 \$	12 929 \$		1 024 119 \$	979 505 \$	44 614 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, a augmenté respectivement de 2,8 % et de 3,2 % pour le trimestre et l'exercice considérés. L'augmentation découle de 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, surtout dans les portefeuilles d'immeubles industriels et de commerce de détail.

L'augmentation du REN lié aux transactions pour le trimestre et l'exercice considérés, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	264 961 \$	260 008 \$	4 953 \$	1,9 %	1 046 959 \$	1 019 618 \$	27 341 \$	2,7 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(75 697)	(74 464)	(1 233)	1,7 %	(300 923)	(289 435)	(11 488)	4,0 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	189 264	185 544	3 720	2,0 %	746 036	730 183	15 853	2,2 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	419	(105)	524	s. o.	536	10	526	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	189 683	185 439	4 244	2,3 %	746 572	730 193	16 379	2,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	9 482	9 468	14		37 996	42 357	(4 361)	
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(8)	71	(79)		180	(264)	444	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 474	9 539	(65)		38 176	42 093	(3 917)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	199 157 \$	194 978 \$	4 179 \$		784 748 \$	772 286 \$	12 462 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles de commerce de détail a augmenté respectivement de 2,3 % et de 2,2 % pour le trimestre et l'exercice considérés. L'augmentation découle de la hausse des produits attribuable aux majorations de loyer contractuelles, aux loyers plus élevés lors des renouvellements, aux nouvelles locations et à la hausse des recouvrements. La reprise d'une provision au quatrième trimestre de 2024 a également contribué à la hausse.

La diminution du REN lié aux transactions du secteur des immeubles de commerce de détail pour le trimestre et l'exercice considérés, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, rend principalement compte du 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	59 312 \$	56 453 \$	2 859 \$	5,1 %	233 305 \$	217 209 \$	16 096 \$	7,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(16 054)	(15 355)	(699)	4,6 %	(62 236)	(57 148)	(5 088)	8,9 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	43 258	41 098	2 160	5,3 %	171 069	160 061	11 008	6,9 %
Recouvrement (charge) au titre des créances douteuses	191	(281)	472	s. o.	1 532	(502)	2 034	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	43 449	40 817	2 632	6,4 %	172 601	159 559	13 042	8,2 %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	6 332	597	5 735		23 260	2 867	20 393	
Charge au titre des créances douteuses	—	(11)	11		(4)	(8)	4	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	6 332	586	5 746		23 256	2 859	20 397	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	49 781 \$	41 403 \$	8 378 \$		195 857 \$	162 418 \$	33 439 \$	

Trimestre et exercice

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, du secteur des immeubles industriels a augmenté respectivement de 6,4 % et de 8,2 % pour le trimestre et l'exercice considérés. Cette augmentation découle de la hausse des produits 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 hausse pour l'exercice considéré rend compte de la reprise d'une provision suivant la résolution d'un différend avec un locataire.

L'augmentation du REN lié aux transactions du secteur des immeubles industriels pour le trimestre et l'exercice considérés, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, 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 à usage mixte et résidentiels

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres				Exercices			
	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)	2024	2023	Variation (en \$)	Variation (en %)
Produits locatifs	17 702 \$	16 033 \$	1 669 \$	10,4 %	66 023 \$	63 456 \$	2 567 \$	4,0 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	(7 649)	(6 290)	(1 359)	21,6 %	(26 477)	(24 708)	(1 769)	7,2 %
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	10 053	9 743	310	3,2 %	39 546	38 748	798	2,1 %
(Charge) recouvrement au titre des créances douteuses	(373)	127	(500)	s. o.	(704)	84	(788)	s. o.
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	9 680	9 870	(190)	(1,9) %	38 842	38 832	10	— %
REN lié aux transactions, exclusion faite de la charge au titre des créances douteuses	1 396	905	491		4 703	5 981	(1 278)	
Charge au titre des créances douteuses	(48)	(119)	71		(31)	(12)	(19)	
REN lié aux transactions, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	1 348	786	562		4 672	5 969	(1 297)	
REN total, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	11 028 \$	10 656 \$	372 \$		43 514 \$	44 801 \$	(1 287) \$	

Trimestre et exercice

La diminution de 1,9 % du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte, enregistrée pour le trimestre considéré comparativement au trimestre correspondant de l'exercice précédent découle surtout de la hausse de la charge au titre des créances douteuses comptabilisée au quatrième trimestre de 2024, compensée en partie par la hausse des produits découlant de l'amélioration du taux d'occupation moyen et de l'augmentation des tarifs de location des immeubles résidentiels.

Le REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie, de l'exercice considéré a été stable par rapport à l'exercice précédent en raison surtout de la hausse des produits découlant de l'amélioration du taux d'occupation moyen et de l'augmentation des tarifs de location des immeubles résidentiels, facteurs contrebalancés par l'incidence de la hausse de la charge au titre des créances douteuses comptabilisée au cours de l'exercice considéré comparativement à des ajustements favorables de facturation finale comptabilisés au cours de l'exercice précédent.

Le REN lié aux transactions dans le secteur des immeubles résidentiels et à usage mixte a augmenté pour le trimestre considéré et diminué pour l'exercice considéré comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. Pour le trimestre considéré, l'augmentation découle principalement des apports des projets d'aménagement d'immeubles à vocation résidentielle récemment menés à terme. Pour l'exercice, 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 15, « 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 exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 :

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	188 220 \$	184 640 \$	3 580 \$	746 770 \$	726 134 \$	20 636 \$
FPAE ¹⁾ par part – de base	0,260 \$	0,255 \$	0,005 \$	1,032 \$	1,003 \$	0,029 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,260 \$	0,255 \$	0,005 \$	1,032 \$	1,003 \$	0,029 \$
Ratio de distribution des FPAE ¹⁾ – après dilution	73,1 %	73,5 %	(0,4) %	73,5 %	74,6 %	(1,1) %
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation ¹⁾	109 326 \$	127 095 \$	(17 769) \$	624 948 \$	598 432 \$	26 516 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – de base	0,151 \$	0,176 \$	(0,025) \$	0,864 \$	0,827 \$	0,037 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,151 \$	0,176 \$	(0,025) \$	0,864 \$	0,827 \$	0,037 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE ¹⁾ – après dilution	125,8 %	106,8 %	19,0 %	87,8 %	90,5 %	(2,7) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,758 \$	0,749 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base ¹⁾	723 710 497	723 646 497	64 000	723 667 543	723 643 248	24 295
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 726 328	723 662 727	63 601	723 680 890	723 666 503	14 387
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 15.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement des FPAE¹⁾ au bénéfice net (à la perte nette) établi selon les PCGR.

Trimestre

L'augmentation des FPAE¹⁾ pour le trimestre considéré s'explique principalement par une hausse du résultat d'exploitation net, une baisse des charges générales et administratives et une hausse des paiements pour cession de bail reçus. L'augmentation a été contrebalancée en partie par une baisse du revenu de placement découlant de la distribution spéciale d'Allied à l'exercice précédent, du bénéfice de la vente de stocks de projets résidentiels, d'une hausse des charges d'intérêts et d'une baisse des produits d'intérêts.

Exercice

L'augmentation des FPAE¹⁾ pour l'exercice considéré est essentiellement attribuable à la hausse du résultat d'exploitation net. L'augmentation a été en partie contrebalancée par des charges d'intérêts plus élevées, déduction faite des produits d'intérêts plus élevés, un revenu de placement moins élevé découlant de la distribution spéciale d'Allied à l'exercice précédent, une hausse des charges générales et administratives, une baisse des paiements pour cession de bail reçus et de la baisse du bénéfice de la vente de stocks de projets résidentiels.

Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des 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 du montant ajusté 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 15.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation », pour obtenir un rapprochement du montant ajusté des FPAE¹⁾ au bénéfice net (à la perte nette) établi selon les PCGR.

Trimestre

Le montant ajusté des FPAE¹⁾ a diminué pour le trimestre considéré en raison surtout du calendrier des dépenses en immobilisations affectées à l'entretien, qui ont été engagées plus tard en 2024 qu'elles l'ont été en 2023.

Exercice

L'augmentation du montant ajusté des FPAE¹⁾ pour l'exercice considéré est essentiellement attribuable 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	62 377 \$	46 765 \$	15 612 \$	81 363 \$	85 878 \$	(4 515) \$
Frais directs de location	2 209	1 662	547	9 246	6 403	2 843
Améliorations locatives	10 552	5 647	4 905	19 863	25 517	(5 654)
Total des dépenses d'investissement liées aux immeubles et des charges de location, selon une base proportionnelle¹⁾	75 138 \$	54 074 \$	21 064 \$	110 472 \$	117 798 \$	(7 326) \$

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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a engagé des dépenses d'investissement liées aux immeubles de respectivement 62 377 \$ et 81 363 \$, lesquelles peuvent être recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations (respectivement 46 765 \$ et 85 878 \$ au 31 décembre 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)	Quatrième trimestre de 2024	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
Nombre d'immeubles à revenu	705	705	702	705	705	706	704	705
Superficie locative brute (en millions de pieds carrés) ¹⁾	67,2	66,2	65,9	66,1	66,1	65,2	64,5	64,9
Taux d'occupation	97,6 %	97,7 %	98,0 %	97,9 %	98,0 %	97,7 %	97,4 %	97,7 %
Produits locatifs (PCGR)	344 861 \$	339 898 \$	335 388 \$	337 958 \$	329 109 \$	325 077 \$	330 327 \$	324 657 \$
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(662 989) \$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684) \$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$
Bénéfice net (perte nette) par part	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616) \$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$
Bénéfice net (perte nette) par part – après dilution	1,094 \$	(0,916) \$	0,709 \$	0,197 \$	(0,616) \$	0,602 \$	0,740 \$	0,374 \$
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie ¹⁾	259 966 \$	255 952 \$	256 568 \$	251 633 \$	247 037 \$	244 886 \$	243 530 \$	244 052 \$
FPAE ¹⁾	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$
FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$
Montant ajusté des FPAE ¹⁾ par part – après dilution	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$
Valeur liquidative ¹⁾ par part	14,07 \$	14,04 \$	13,79 \$	13,69 \$	13,67 \$	13,69 \$	13,65 \$	13,51 \$
Prix de marché des parts à la clôture	13,35 \$	15,13 \$	12,84 \$	13,78 \$	13,95 \$	12,68 \$	13,57 \$	14,52 \$
Parts en circulation à la clôture de la période	723 710 497	723 710 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497	723 646 497
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii)}	40,0 %	40,0 %	42,2 %	40,3 %	40,4 %	40,6 %	40,5 %	41,0 %
Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs ^{1), ii)}	3,0 x	2,9 x	3,0 x	3,1 x	3,0 x	3,0 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 eu une incidence sur les résultats trimestriels de Propriétés de Choix. En outre, le bénéfice net (la perte nette) a subi 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'était 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 31 décembre 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 31 décembre 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 57,4 % des produits locatifs de Propriétés de Choix selon une base proportionnelle¹⁾ et pour 58,9 % de sa SLB utilisée à des fins commerciales au 31 décembre 2024 (respectivement 57,1 % et 57,7 % au 31 décembre 2023).

Contrats de location

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 rendent compte d'un bail d'un immeuble industriel (au 31 décembre 2023, 47 des 49 baux venant à échéance en 2024 comprennent 2,80 millions de pieds carrés sur un total de 2,84 millions pour une durée de renouvellement moyenne pondérée de 4,9 ans et un écart moyen de 7,5 %).

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a conclu cinq acquisitions auprès de Loblaw pour un prix d'achat total de 178 902 \$. 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 \$, 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 \$, et une participation de 50 % dans un immeuble industriel à Lakeside, en Nouvelle-Écosse, au coût de 14 138 \$. Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne rend pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à ces transactions, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 86 300 \$ ainsi que trois immeubles de commerce de détail et un immeuble industriel pour un prix d'achat total de 91 889 \$, compte non tenu des coûts de transaction dans chaque cas.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a cédé à un tiers un actif de centre de données loué par Loblaw pour un produit net de 74 200 \$. Dans le cadre de la transaction, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.

Paiements pour cession de bail reçus

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 9 534 \$ reçus de Loblaw (1 393 \$ en 2023).

Convention de services

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 \$ en 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 est renouvelé jusqu'au 5 juillet 2033 ou à la date à laquelle GWL et ses sociétés affiliées détiennent moins de 50 % de la Fiducie après dilution. L'accord d'alliance stratégique confère à Propriétés de Choix des droits importants qui devraient contribuer considérablement à la croissance de la Fiducie. Sous réserve de certaines exceptions, les droits comprennent ce qui suit :

- Propriétés de Choix a le droit de première offre lui permettant d'acheter tout immeuble au Canada que Loblaw 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 3 872 \$ 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024 (14 377 \$ en 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 300 137 \$ (296 181 \$ en 2023).

Au 31 décembre 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 324 873 \$ (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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ ont été émis à l'intention de GWL et ils ont été remboursés en janvier 2025. 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 38 419 \$ sur les parts détenues par GWL (37 912 \$ en 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune en 2023).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 12 513 \$ sur les parts détenues par Wittington (12 348 \$ en 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune distribution hors trésorerie n'a été réglée au moyen de l'émission de parts de fiducie supplémentaires (aucune en 2023).

10. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES CRITIQUES

L'établissement des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements et procède à des estimations lorsqu'elle applique les méthodes comptables de Propriétés de Choix qui ont une incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers consolidés et les notes y afférentes.

Dans le contexte des présents états financiers consolidés, un jugement s'entend d'une décision prise par la direction relativement à l'application d'une méthode comptable, à la comptabilisation ou non d'un montant aux états financiers ou à la présentation d'une note, à la suite d'une analyse de l'information pertinente pouvant comprendre des estimations et des hypothèses. La direction utilise des estimations et des hypothèses principalement pour évaluer les soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers consolidés, et celles-ci sont fondées sur un ensemble de données sous-jacentes, notamment sur l'expérience passée de la direction, sur les connaissances que la direction possède des événements et de la conjoncture en cours et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle formule.

Les paragraphes qui suivent décrivent les méthodes comptables qui requièrent l'exercice du jugement ainsi que les sources principales d'incertitude relative aux estimations qui, de l'avis de Propriétés de Choix, pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés.

a. Immeubles de placement

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si certains coûts constituent une augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, pour établir le moment auquel la construction du bien en voie d'aménagement est presque achevée et pour déterminer les coûts d'emprunt attribuables qui doivent être inclus dans la valeur comptable des biens en voie d'aménagement. Propriétés de Choix applique également son jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Propriétés de Choix considère tous les immeubles qu'elle a acquis au cours de l'exercice à l'étude comme des acquisitions d'actifs.

Sources principales d'incertitude relative aux estimations

La juste valeur des immeubles à revenu dépend des principales hypothèses liées aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux, et d'autres hypothèses liées aux flux de trésorerie futurs sur la période de détention. L'examen des flux de trésorerie futurs oblige à poser des hypothèses concernant les loyers du marché, de même qu'à l'égard des activités de location ou d'aménagement du moment, des probabilités de renouvellement, du temps d'indisponibilité à l'échéance des baux, des provisions liées aux périodes de disponibilité et des coûts d'entretien prévus. De plus, la direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur ultime des immeubles. Il est possible que ces hypothèses ne se matérialisent pas.

b. Partenariats

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si la Fiducie exerce un contrôle conjoint ou si les arrangements sont des partenariats ou des coentreprises. Pour évaluer si les arrangements sont des partenariats ou des coentreprises, la direction exerce un jugement afin de déterminer quels sont les droits et les obligations de la Fiducie dans le cadre de l'arrangement en fonction d'éléments comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

c. Contrats de location

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix doit formuler des jugements afin de déterminer si certains contrats de location sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement, en particulier dans le cas de contrats de location à long terme. Tous les contrats de location en vertu desquels Propriétés de Choix est le locateur sont des contrats de location simple.

d. Impôt sur le résultat

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement et une fiducie de placement immobilier (« FPI ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix n'a pas à payer d'impôt canadien sur le revenu, pourvu que la totalité de son revenu imposable soit distribuée à ses porteurs de parts chaque année. Propriétés de Choix est une FPI si elle remplit certaines conditions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix fait preuve de jugement dans l'examen de ces conditions et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits.

Propriétés de Choix a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour la période considérée. Propriétés de Choix prévoit continuer de remplir les conditions d'une FPI aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); cependant, si ce n'était plus le cas, elle ne pourrait plus transférer son revenu imposable aux porteurs de parts et serait par conséquent assujettie à l'impôt.

e. Transactions de cession-bail

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Ces jugements sont posés lorsque Propriétés de Choix conclut des ententes visant l'acquisition d'immeubles de placement alors que le vendeur est également le preneur. L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer la durée d'utilité de l'actif loué et établir si la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de cet actif loué. En outre, la juste valeur de l'actif loué est comparée à la valeur actualisée des paiements minimaux futurs au titre de la location afin de déterminer si ces paiements correspondent à la quasi-totalité de la juste valeur, et les options d'achat sont comparées à la juste valeur de l'actif loué de manière à déterminer les options d'achat à prix avantageux. Des jugements sont posés pour déterminer la juste valeur aux fins de ces comparaisons. Se reporter à la note 3, Immeubles de placement, pour un complément d'information sur les estimations et les jugements associés aux évaluations. La Fiducie évalue chaque transaction individuellement selon les caractéristiques de l'entente.

11. CONTRÔLE ET PROCÉDURES

Contrôle interne à l'égard de l'information financière

Il incombe 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.

Comme l'exige le *Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs* (le « Règlement 52-109 »), le président et chef de la direction et le chef des finances ont fait évaluer l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière selon les critères établis dans le rapport intitulé *Internal Control – Integrated Framework* (les « directives du COSO ») (dans leur version de 2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (le « COSO »). En se fondant sur les résultats de cette évaluation, ils ont conclu que la conception et le fonctionnement du système de contrôle interne à l'égard de l'information financière de la Fiducie étaient efficaces au 31 décembre 2024.

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. Les projections visant toute évaluation de l'efficacité de ce système pour des périodes futures sont assujetties au risque que les contrôles deviennent inadéquats en raison d'un changement de situation ou que le degré de conformité aux politiques et procédures se détériore. 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 la Fiducie en 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.

Contrôles et procédures de communication de l'information

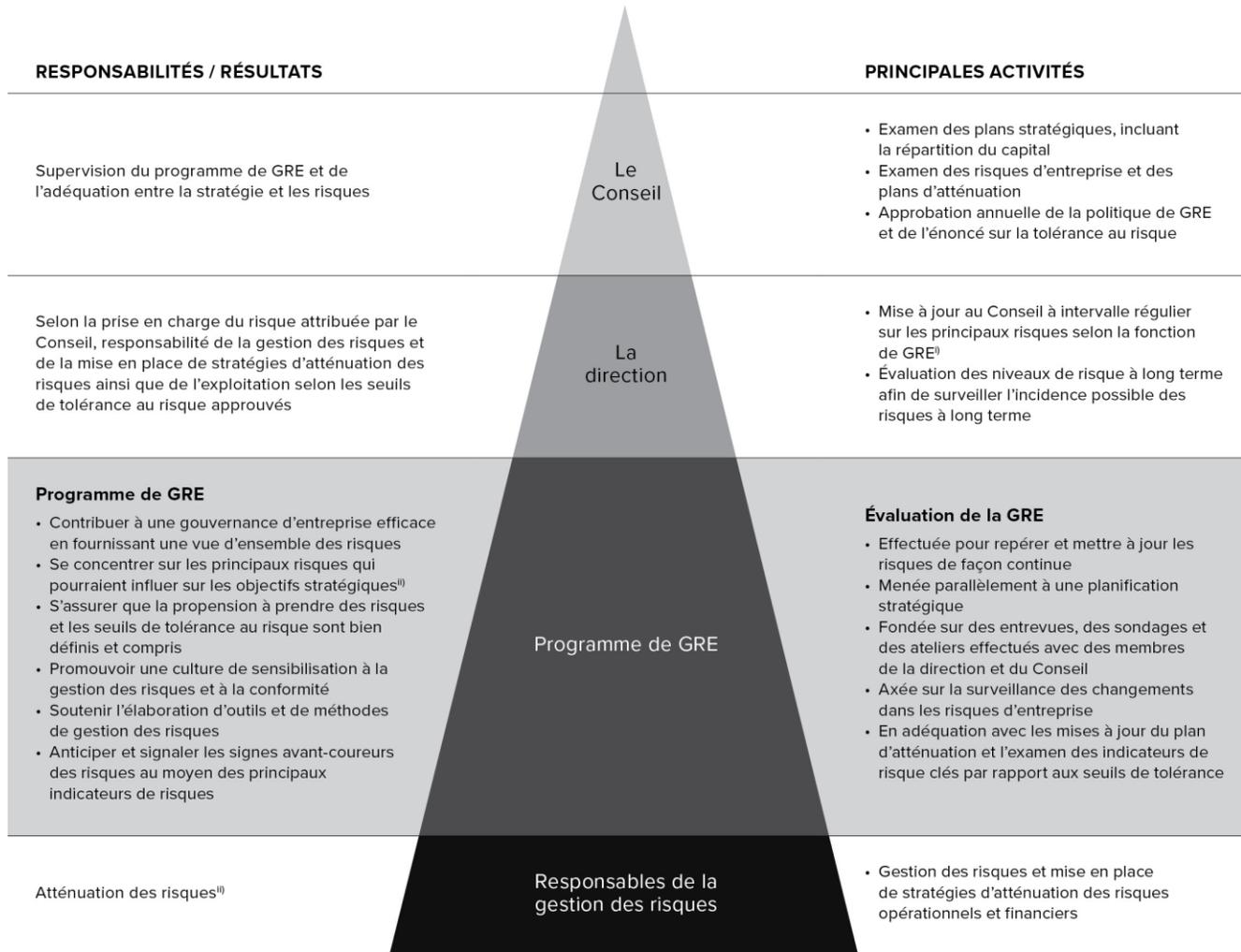
La direction est responsable de l'établissement et du maintien d'un système de contrôles et de procédures de communication de l'information visant à donner une assurance raisonnable que toute information importante concernant Propriétés de Choix est recueillie et communiquée en temps opportun à la haute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

Comme l'exige le Règlement 52-109, le chef de la direction et le chef de la direction financière ont fait évaluer l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information. En se fondant sur les résultats de cette évaluation, ils ont conclu que la conception et le fonctionnement du système des contrôles et des procédures de communication de l'information étaient efficaces au 31 décembre 2024.

12. RISQUES D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES

Propriétés de Choix s'est engagée à respecter un cadre qui fait en sorte que la gestion des risques fasse partie intégrante de ses activités. Le programme de gestion des risques d'entreprise de la Fiducie vise à aider tous les secteurs de l'entreprise à gérer des niveaux adéquats de tolérance aux risques en mettant à leur disposition une approche systématique et une méthodologie qui leur permettent d'évaluer, de mesurer et de surveiller les principaux risques. Les résultats obtenus dans le cadre de ce programme ainsi que dans d'autres processus de planification des activités de la Fiducie servent à cibler les risques en émergence pour la Fiducie, à établir l'ordre de priorité des activités d'atténuation des risques et à élaborer un plan d'audit interne axé sur les risques.

Le programme de gestion des risques d'entreprise n'a pas pour objet d'éliminer les risques, mais plutôt de les repérer et de les gérer selon l'énoncé portant sur la propension à prendre des risques de la Fiducie et le niveau de tolérance aux risques approuvé. L'énoncé portant sur la propension à prendre des risques établit les principaux aspects des activités commerciales de la Fiducie et les valeurs de cette dernière, et il fournit une orientation en ce qui concerne la prise de risques.



i) Les risques sont évalués selon la vulnérabilité de la Fiducie aux risques et l'incidence éventuelle des risques sous-jacents sur la capacité de la Fiducie d'appliquer ses stratégies et d'atteindre ses objectifs.

ii) Chacun des principaux risques peut nuire à la Fiducie et compromettre sa performance financière. La Fiducie s'est dotée de stratégies de gestion des principaux risques. Toutefois, rien ne garantit que les risques seront effectivement atténués et ne se concrétiseront pas, ni que des événements ou circonstances pouvant avoir une incidence négative sur la réputation, les activités et la situation ou la performance financière de la Fiducie ne surviendront pas.

12.1 Risques liés à l'exploitation et gestion des risques

L'analyse des risques qui suit expose les principaux facteurs qui pourraient nuire aux affaires, aux activités et à la situation financière de la Fiducie ou à sa performance future. Cette information devrait être lue parallèlement aux états financiers consolidés de la Fiducie, ainsi qu'aux notes y afférentes. Cette analyse n'est pas exhaustive; elle a plutôt pour objet de mettre en lumière les principaux risques inhérents aux activités de la Fiducie.

Environnement économique

Les résultats financiers de Propriétés de Choix pourraient être touchés à divers degrés par les conditions commerciales et économiques générales des régions dans lesquelles la Fiducie exerce ses activités. Des préoccupations constantes concernant l'incertitude, à savoir si l'économie sera durablement touchée par divers facteurs, dont les coûts de l'énergie volatils, les problèmes géopolitiques, les tarifs, les pandémies ainsi que la disponibilité et le coût du crédit, ont contribué à l'augmentation de la volatilité sur le marché, au ralentissement des affaires et à la diminution de la confiance des consommateurs. Ce contexte d'exploitation pourrait influencer défavorablement sur la capacité de Propriétés de Choix à générer des produits, réduisant ainsi ses résultats et bénéfices d'exploitation. Il pourrait également avoir un effet défavorable important sur la capacité de Propriétés de Choix à maintenir les taux d'occupation dans les immeubles, ce qui pourrait nuire à la situation financière de Propriétés de Choix. Si l'environnement économique restait longtemps défavorable, les locataires de Propriétés de Choix pourraient ne pas être en mesure de continuer à payer leurs loyers et de respecter d'autres obligations envers Propriétés de Choix lorsqu'elles deviendront exigibles, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur Propriétés de Choix.

Aménagement et construction d'immeubles

Propriétés de Choix se livre à d'importantes activités d'aménagement, de réaménagement et de rénovation en ce qui concerne certains immeubles. Elle est exposée à certains risques, dont les suivants : a) la disponibilité et le coût du financement selon des modalités satisfaisantes, si elle peut en obtenir; b) la possibilité d'obtenir et l'obtention en temps opportun d'approbations relatives au zonage, à l'occupation, à l'utilisation des terrains ou d'autres approbations réglementaires et gouvernementales; c) les changements de zonage ou des lois sur l'utilisation des terrains; d) la capacité d'obtenir un taux d'occupation acceptable au moment de la fin des travaux; e) l'éventualité que Propriétés de Choix soit incapable de recouvrer les frais déjà engagés si elle renonce à des occasions de réaménagement après avoir commencé à les envisager; f) l'éventualité que Propriétés de Choix engage des fonds et consacre du temps de la direction pour des projets qu'elle ne mène pas à terme; g) les coûts de construction et de réaménagement d'un projet, notamment l'augmentation des coûts de construction et des charges d'aménagement et la pénurie de main-d'œuvre expérimentée dans certains métiers liés à la construction, peuvent être supérieurs aux estimations initiales, rendant éventuellement le projet moins rentable que selon l'estimation initiale, voire non rentable; h) les délais requis pour parachever la construction ou le réaménagement d'un projet ou louer tout le projet parachevé peuvent être plus longs que ceux prévus initialement et avoir une influence défavorable sur les flux de trésorerie et la liquidité de Propriétés de Choix; i) le coût et le parachèvement en temps opportun de la construction (y compris les risques indépendants de la volonté de Propriétés de Choix, comme le climat, les conditions de travail ou les pénuries de matériaux); j) les différends avec les entrepreneurs et sous-traitants, les grèves, les conflits ouvriers ou les perturbations de l'approvisionnement; k) les taux d'occupation et les loyers d'un projet terminé peuvent ne pas suffire à rendre le projet rentable et l) la capacité de Propriétés de Choix à céder des immeubles réaménagés en vue de leur vente pourrait être touchée par la capacité des acheteurs potentiels à obtenir du financement compte tenu de l'état actuel des marchés du crédit.

Les risques précédents pourraient se traduire par d'importants retards ou coûts imprévus et, dans certaines circonstances, pourraient empêcher le démarrage ou le parachèvement des activités d'aménagement une fois qu'elles auront été entreprises. De plus, les projets d'aménagement comportent le risque que les investissements n'aient pas un rendement conforme aux attentes et peuvent être assortis d'un risque accru de litige (et les risques connexes) avec les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs, partenaires et autres personnes. L'incapacité, pour quelque raison que ce soit, de Propriétés de Choix à aménager des immeubles de qualité et à gérer efficacement la totalité des projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation majeure pourrait nuire à la réputation et à la performance financière de la Fiducie.

Évaluation des immeubles

Propriétés de Choix effectue une évaluation de ses immeubles trimestriellement. Comme la valeur des immeubles fluctue dans le temps en réaction aux conditions du marché ou comme les hypothèses sous-jacentes et données utilisées dans le modèle d'évaluation changent, la juste valeur du portefeuille de la Fiducie pourrait également varier de manière importante. Le caractère raisonnable des hypothèses de même que l'exactitude des données utilisées dans le modèle d'évaluation des immeubles incombent à Propriétés de Choix. Des données erronées insérées dans le modèle d'évaluation ou des hypothèses inappropriées peuvent entraîner l'évaluation inexacte des biens. En plus du rapport sur l'activité du marché adapté au portefeuille de Propriétés de Choix, la direction met à contribution les informations obtenues concernant le marché auprès d'évaluateurs externes de cabinets multiples mandatés au cours de la période de présentation afin d'évaluer si des modifications aux hypothèses des données du marché sont requises quant à l'équilibre du portefeuille. Il incombe à la Fiducie de surveiller l'évolution de la valeur de son portefeuille et d'évaluer l'effet de tout changement à la valeur des immeubles au fil du temps. Tout changement de la valeur des immeubles de la Fiducie peut avoir une incidence sur la valeur des porteurs de parts.

Les parts d'une fiducie de placement immobilier inscrites en bourse ne se négocient pas nécessairement à des cours déterminés en fonction de la valeur sous-jacente de l'actif immobilier. Il s'ensuit que les parts peuvent se négocier à prime ou à escompte par rapport aux évaluations mentionnées ci-dessus.

Risque associé aux taux de capitalisation

Le processus d'évaluation des immeubles dépend de plusieurs données, y compris le taux de capitalisation boursière courant. Les risques associés au modèle d'évaluation des immeubles de la Fiducie comprennent des fluctuations du taux de capitalisation boursière courant qui peuvent avoir une incidence importante sur la valeur d'ensemble de son portefeuille. De plus, Propriétés de Choix est assujettie à certaines clauses restrictives de nature financière et non financière aux termes de la facilité de crédit renouvelable et des débetures, y compris le maintien de certains ratios de levier financier. Des variations du taux de capitalisation boursière pourraient avoir une incidence sur l'évaluation des immeubles de la Fiducie, ce qui pourrait en retour avoir une incidence sur les clauses restrictives de nature financière.

Questions environnementales et sociales

L'intégration des questions ESG est au cœur de la stratégie d'entreprise de la Fiducie. En tant que société immobilière prééminente, Propriétés de Choix s'engage à amener des changements environnementaux et sociaux positifs en se concentrant sur les questions qui comptent le plus pour les locataires, les membres du personnel, les collectivités, les investisseurs et les autres parties prenantes de la Fiducie, tout en accordant une attention particulière à la lutte contre les changements climatiques et à la promotion de l'équité sociale. Tout manquement ou tout manquement perçu à l'égard de l'engagement de la Fiducie à faire avancer ses priorités ESG pourrait avoir une incidence négative sur sa réputation, ses activités ou sa performance financière.

Questions environnementales

Propriétés de Choix est exposée à des risques environnementaux qui pourraient, directement ou indirectement, avoir une incidence négative sur la réputation, les activités ou la performance de la Fiducie à court ou à long terme. Plus particulièrement, Propriétés de Choix est exposée à des enjeux liés aux changements climatiques. Propriétés de Choix définit le risque lié au climat comme le risque de perte, que ce soit directement par suite de pertes financières ou indirectement par suite d'une atteinte à la réputation, résultant de l'incapacité ou du manquement à se préparer adéquatement aux répercussions des changements climatiques ou à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone. Propriétés de Choix peut être exposée aux répercussions d'événements causés par les changements climatiques, tels que les catastrophes naturelles, les phénomènes météorologiques extrêmes, les inondations, les feux de forêt et l'élévation du niveau de la mer. De tels événements pourraient interrompre les activités commerciales et d'exploitation de Propriétés de Choix, endommager ses immeubles et l'obliger à engager des dépenses supplémentaires pour restaurer ou réparer des immeubles après une catastrophe naturelle et des événements météorologiques défavorables. La situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix pourraient être défavorablement touchés par la survenance de l'un des risques identifiés ici liés aux changements climatiques. En outre, en tant que propriétaire et gestionnaire de biens immobiliers, Propriétés de Choix est confrontée au risque que ses immeubles fassent l'objet de mesures et de réformes gouvernementales visant à lutter contre les changements climatiques, comme la transition vers une économie à faibles émissions de carbone, ce qui pourrait entraîner des modifications importantes des politiques, de la réglementation et des technologies visant à répondre aux efforts d'atténuation et d'adaptation. Propriétés de Choix pourrait devoir apporter des changements opérationnels et/ou engager des coûts financiers pour se conformer à diverses réformes. L'incapacité à adhérer à ces modifications et à s'adapter aux changements climatiques pourrait entraîner des amendes ou nuire à la réputation, aux activités ou aux résultats financiers de Propriétés de Choix.

En tant que propriétaire immobilier au Canada, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions relatives à l'environnement. Ces lois prévoient que Propriétés de Choix pourrait être, ou devenir, responsable d'une atteinte ou d'un dommage à l'environnement ou des frais qui s'y rapportent, y compris en ce qui concerne le rejet de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées dans l'environnement et le retrait de substances dangereuses, toxiques ou autres substances réglementées qui peuvent être présentes dans ses immeubles ou sous ceux-ci et toute autre mesure de remise en état qui s'y rapporte. De plus, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité en ce qui concerne le rejet de telles substances qui proviennent d'immeubles du parc immobilier ou qui s'y rendent. Les lois applicables imposent souvent une responsabilité au propriétaire de l'immeuble, que celui-ci ait été ou non au courant de la présence de ces substances ou en ait été responsable ou non. Propriétés de Choix peut également engager sa responsabilité d'autres façons en ce qui concerne le rejet de telles substances à partir d'immeubles du parc immobilier vers des immeubles dont des tiers sont propriétaires, y compris les immeubles adjacents aux immeubles du parc immobilier ou en ce qui concerne l'exposition de personnes à de telles substances. Les lois régissent également l'entretien et le retrait de matériaux contenant de l'amiante dans le cas d'un dommage, de la démolition ou de la rénovation d'un immeuble ainsi que les émissions de fibres d'amiante dans l'air et l'exposition à celles-ci.

Les immeubles du parc immobilier du portefeuille peuvent aussi être situés sur des terrains contaminés, contenir des substances dangereuses et/ou une autre pollution résiduelle et présenter des risques environnementaux. Les immeubles et leurs agencements peuvent renfermer de l'amiante ou d'autres substances dangereuses en des concentrations supérieures aux seuils permis ou recommandés et d'autres risques environnementaux pourraient être associés aux immeubles. Certains des immeubles du parc immobilier ont ou ont eu des locataires qui pourraient avoir utilisé ou qui utilisent actuellement des substances dangereuses et toxiques ou d'autres substances réglementées. Par exemple, des stations-service de détail et des entreprises de nettoyage à sec sont actuellement situées ou ont été situées par le passé dans certains des immeubles du parc immobilier.

Dans de tels cas, Propriétés de Choix assumera le risque lié aux évaluations, à la remise en état ou au retrait coûteux visant des sols contaminés, des substances dangereuses et d'autres formes de pollution résiduelle. La découverte d'une telle pollution résiduelle sur les terrains et/ou dans les immeubles, particulièrement dans le cas de la location ou de la vente d'immeubles ou d'emprunts pour lesquels des immeubles sont utilisés à titre de sûreté, pourrait entraîner des réclamations de réduction de loyer ou la résiliation de baux pour motif raisonnable, des dommages-intérêts ou d'autres réclamations en violation de garantie contre Propriétés de Choix. Les mesures correctives à apporter relativement à toute pollution et les mesures supplémentaires connexes que devrait prendre Propriétés de Choix pourraient avoir un effet défavorable important sur Propriétés de Choix et comporter

des coûts supplémentaires considérables. Propriétés de Choix sera également exposée au risque que le recours contre le pollueur ou les propriétaires antérieurs des immeubles puisse ne pas être possible. De plus, l'existence ou le moindre soupçon de l'existence d'une contamination des terrains, de matériaux dangereux ou d'une autre pollution résiduelle pourrait avoir une incidence défavorable sur la valeur d'un immeuble et la capacité de Propriétés de Choix à le louer ou à le vendre.

La politique d'exploitation de Propriétés de Choix consiste à obtenir une évaluation environnementale de site de phase I effectuée par un consultant en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble et de réaliser une évaluation environnementale des sites de phase II lorsqu'elle est recommandée par l'évaluation environnementale de site de phase I. Bien que ces évaluations environnementales des sites donnent à Propriétés de Choix un certain degré d'assurance quant à la condition de ces immeubles, Propriétés de Choix peut engager sa responsabilité à l'égard d'une contamination non détectée ou d'autres problèmes environnementaux à ses immeubles du parc immobilier.

Propriétés de Choix compte engager les dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois environnementales et régler tous les problèmes environnementaux importants ainsi qu'engager tous les frais qui pourraient avoir un effet défavorable important sur les activités, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts. Les lois environnementales peuvent changer et Propriétés de Choix pourrait être assujettie à des lois environnementales plus sévères à l'avenir, avec la mise en application plus rigoureuse de ces lois par les gouvernements. Le respect de lois environnementales plus sévères, qui peuvent être mises en application plus rigoureusement, la découverte de problèmes environnementaux actuellement inconnus ou une augmentation des frais requis pour remédier à une situation actuellement connue pourraient avoir un effet défavorable important sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Questions sociales

Propriétés de Choix est exposée à des risques liés à diverses questions sociales et a établi des priorités visant à limiter son exposition, y compris aspirer à une représentation adéquate des groupes qui ont toujours été sous-représentés au sein de son conseil d'administration, des postes de direction et de son personnel ainsi que promouvoir une culture d'inclusion. La Fiducie considère qu'il est de sa responsabilité de respecter et de protéger les droits de toutes les personnes qui soutiennent et influencent ses activités, et elle ne tolérera aucune forme d'abus, de discrimination ou de harcèlement. En outre, Propriétés de Choix est assujettie aux diverses lois et à la réglementation sur la santé et sécurité du travail. Tout manque d'adhésion par Propriétés de Choix aux procédures appropriées et établies pour la mise en place d'un lieu de travail répondant aux exigences en santé et sécurité du travail et respectant les lois et la réglementation applicables pourrait avoir une incidence négative sur les activités et la performance financière de Propriétés de Choix et entacher sa réputation.

Protection des renseignements et cybersécurité

Propriétés de Choix doit assurer la séparation et la protection de ses renseignements, y compris la sécurité des modalités des baux des locataires, des renseignements sur les membres du personnel et des données financières et opérationnelles (les « renseignements confidentiels »). Certains de ces renseignements confidentiels sont en la possession de fournisseurs de services tiers et sont gérés par ceux-ci. Toute défaillance de la sécurité des données ou toute vulnérabilité des systèmes (internes ou externes) pourrait avoir une incidence négative sur la réputation et la position concurrentielle de la Fiducie. En vue de réduire le niveau de vulnérabilité, la Fiducie a mis en place des mesures de sécurité, y compris de surveillance et d'essai, le maintien de systèmes de protection et de contingence afin de protéger les renseignements confidentiels, de prévenir l'accès non autorisé à ceux-ci et de réduire la probabilité de perturbation de ses systèmes de TI.

En dépit de ces mesures, les systèmes de TI de la Fiducie, y compris ses systèmes de secours et les systèmes des fournisseurs tiers dont elle retient les services, ne sont pas à l'abri des dommages, des interruptions, des dysfonctionnements ou des défaillances attribuables à diverses causes comme le vol, les incendies, les pannes de courant, les défaillances du matériel informatique ou des équipements de télécommunication et tout autre sinistre, pas plus qu'ils ne sont à l'abri des atteintes à la sécurité internes et externes, des attaques par déni de service, des virus, des vers informatiques ou événements perturbateurs connus ou inconnus.

Propriétés de Choix ou ses fournisseurs de services tiers pourraient ne pas être en mesure d'anticiper, de déceler à temps ou de contrer adéquatement l'un ou plusieurs des moyens en rapide évolution et de plus en plus sophistiqués qui sont utilisés par les pirates informatiques, les cyberterroristes ou autres criminels informatiques afin d'essayer de contourner les mesures de sécurité mises en place par la Fiducie ou celles des systèmes d'information de ses fournisseurs de services tiers.

Compte tenu de l'évolution des cybermenaces qui deviennent de plus en plus difficiles à détecter et à déjouer, les mesures de sécurité mises de l'avant par la Fiducie ou ses fournisseurs de services tiers pourraient être compromises par une ou plusieurs de ces cybermenaces ou encore par des actes commis par inadvertance ou de manière intentionnelle par un membre du personnel, par une mauvaise gestion des mots de passe ou par toute autre irrégularité, ce qui pourrait compromettre l'intégrité des renseignements confidentiels.

Si Propriétés de Choix négligeait d'allouer les ressources nécessaires à la mise en place et au maintien d'une infrastructure des TI fiable et d'en assurer la gestion efficace, qu'elle échouait à déceler ou à contrer à temps les menaces de cybersécurité ou que ses systèmes de TI ou ceux de ses fournisseurs de services tiers étaient endommagés, détruits, en panne, paralysés ou défectueux, ses activités pourraient en souffrir et Propriétés de Choix pourrait notamment être exposée à ce qui suit : la perte de locataires ou l'incapacité de les attirer; des pertes de revenus; la perte ou l'utilisation non autorisée de renseignements confidentiels ou d'autres actifs; la perte de secrets commerciaux ou les dommages susceptibles de leur être causés; l'atteinte à sa réputation; des litiges en justice; des mesures d'exécution réglementaires; la violation de lois et de règlements régissant le droit à la vie privée, la sécurité ou autres, de même que des coûts liés aux mesures correctives devant être entreprises.

Changements touchant la population et les locataires

Une grande partie du portefeuille immobilier actuel de Propriétés de Choix est composée d'immeubles loués à des détaillants de biens de première nécessité. Le fait que les consommateurs se tournent davantage vers le commerce électronique pourrait entraîner une baisse de la demande pour des locaux de la part de locataires détaillants. L'incapacité de Propriétés de Choix à s'adapter aux changements qui surviennent dans le secteur du commerce de détail, notamment en trouvant de nouveaux locataires pour combler la perte de produits résultant du fait que des locataires réduisent la superficie des locaux qu'ils louent auprès de Propriétés de Choix, pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités ou la performance financière de Propriétés de Choix.

Gestion des actifs

La propriété d'un immeuble entraîne certaines dépenses importantes, y compris les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements au titre du service de la dette ainsi que les coûts d'assurance et les charges connexes, peu importe si l'immeuble produit un revenu suffisant pour acquitter ces frais. Afin de conserver des locaux attrayants, d'accroître la demande de la part des locataires et de générer des produits appropriés à long terme, Propriétés de Choix doit entretenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de l'immeuble pour répondre à la demande du marché. Les services de gestion immobilière, y compris la gestion des locations et l'entretien et la réparation des lieux, doivent être exécutés dans les meilleurs délais et de façon rentable. L'entretien d'un immeuble locatif conformément aux normes du marché peut entraîner d'importants frais que Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de récupérer auprès de ses locataires. Tous les baux de Loblaw renferment des exclusions à l'égard de certaines charges d'exploitation et/ou des recouvrements d'impôts fonciers. De plus, de nouvelles cotisations d'impôts fonciers peuvent survenir, en raison de valeurs d'évaluation actualisées, que Propriétés de Choix pourrait ne pas pouvoir récupérer auprès de ses locataires. Par conséquent, Propriétés de Choix pourrait assumer le fardeau financier de ces charges d'exploitation et/ou impôts fonciers, ce qui pourrait vraisemblablement influencer défavorablement sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et diminuer le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. De nombreux facteurs, y compris l'âge de l'immeuble pertinent, les matériaux utilisés au moment de la construction ou des violations du code du bâtiment actuellement inconnues, pourraient entraîner des coûts importants non prévus au budget pour la remise à neuf ou la modernisation. De plus, le moment et le montant des dépenses d'investissement peuvent influencer indirectement sur le montant de la trésorerie pouvant être distribuée aux porteurs de parts. Les distributions peuvent être réduites, voire éliminées, lorsque Propriétés de Choix juge nécessaire d'engager d'importantes dépenses d'investissement et d'autres dépenses.

Si les coûts réels d'entretien ou de modernisation d'un immeuble sont supérieurs aux estimations de Propriétés de Choix, ou si des vices cachés sont découverts pendant l'entretien ou la modernisation et qu'ils ne sont pas couverts par une assurance ou des garanties contractuelles, Propriétés de Choix pourrait devoir engager des frais supplémentaires et imprévus. Si d'autres immeubles semblables situés à proximité de l'un des immeubles du portefeuille de la Fiducie font l'objet d'une importante remise à neuf et que l'immeuble en question ne fait pas l'objet d'une remise à neuf semblable, le résultat d'exploitation net tiré de cet immeuble et sa valeur pourraient être réduits. Toute omission de Propriétés de Choix d'entreprendre un entretien et une remise à neuf convenables en réaction aux facteurs décrits précédemment pourrait influencer défavorablement sur les produits locatifs tirés de ces immeubles. Un tel événement pourrait avoir un effet défavorable important sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, l'incapacité de Propriétés de Choix à affecter adéquatement ses capitaux opérationnels pourrait avoir une incidence négative sur les taux d'occupation, l'attrait des immeubles pour les locataires de grande qualité et le renouvellement des baux, facteurs qui pourraient à leur tour nuire fortement aux résultats d'exploitation et à la performance financière de Propriétés de Choix.

Conformité aux exigences réglementaires

Propriétés de Choix est assujettie aux lois et aux règlements régissant la propriété et la location d'immeubles, les valeurs mobilières, la propriété intellectuelle, la vie privée, les normes du travail et d'autres questions. Il est possible que de futures modifications des lois ou règlements fédéraux, provinciaux, municipaux, locaux ou issus du régime de la common law applicables ou des changements dans leur application ou leur interprétation réglementaire puissent entraîner des changements aux exigences juridiques auxquelles la Fiducie est assujettie. En outre, pour qu'elle demeure admissible au statut de FPI, Propriétés de Choix doit respecter les règles applicables aux FPI relativement aux entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD ») en tout temps. Si Propriétés de Choix devait ne plus respecter l'exception FPI, il en résulterait que certaines distributions de la Fiducie ne seraient plus déductibles dans le calcul de son bénéfice imposable et donc, que cette dernière serait sujette à imposition pour pareilles distributions à un taux substantiellement équivalant à celui généralement applicable pour les sociétés canadiennes. Toute non-conformité en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) ou non-conformité en vertu d'autres lois ou règlements pourrait exposer Propriétés de Choix à des poursuites, enquêtes ou procédures civiles ou réglementaires, lesquelles pourraient à leur tour avoir une incidence défavorable sur les activités de Propriétés de Choix et sa situation financière. Rien ne garantit que

les lois fédérales canadiennes en matière d'impôt sur le revenu concernant les fiducies de placement immobilier, ou la manière dont ces règles sont interprétées et appliquées par l'Agence du revenu du Canada, ne seront pas modifiées d'une manière qui porterait préjudice à Propriétés de Choix ou aux porteurs de parts. Il est impossible de prévoir si les régimes réglementaires auxquels la Fiducie sera soumise feront l'objet de modifications à l'avenir, ni l'effet de tels changements sur ses placements.

Gestion des talents et planification de la relève

La croissance continue de Propriétés de Choix est tributaire de sa capacité à embaucher, à maintenir en poste et à former ses dirigeants et d'autres membres clés du personnel. L'incapacité de recruter et de maintenir en poste du personnel d'expérience et de talent de même que de mettre en place des processus de planification de la relève et des stratégies de maintien en poste appropriés pourrait entraîner des lacunes sur le plan des connaissances, des compétences et de l'expérience. Une telle situation pourrait compromettre la position concurrentielle de Propriétés de Choix ou se traduire par des coûts croissants et l'obligation de livrer concurrence pour retenir les services de membres du personnel ou un haut taux de roulement du personnel. Tout ce qui précède pourrait donc compromettre la capacité de Propriétés de Choix à exploiter son entreprise et à exécuter ses stratégies, ce qui pourrait à son tour entacher sa réputation et avoir une incidence négative sur ses activités et sur sa performance financière.

Continuité des activités

Des événements défavorables liés à des incidents comme des phénomènes météorologiques violents, des arrêts de travail dans des immeubles en voie d'aménagement, une défaillance prolongée des systèmes de TI, des activités terroristes, des pandémies, des pannes d'électricité ou d'autres catastrophes nationales ou internationales pourraient nuire à la capacité de Propriétés de Choix de poursuivre ses activités et de maintenir ses processus d'importance critique. L'un ou l'autre de ces événements, y compris une planification inefficace de la continuité des activités en cas d'urgence, pourrait avoir un effet défavorable important sur la réputation, les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Acquisitions et sorties

Les immeubles acquis peuvent être assortis d'obligations inconnues, inattendues ou non divulguées pouvant porter gravement atteinte aux activités et aux résultats financiers de Propriétés de Choix. Les déclarations faites et les garanties données par des tiers à Propriétés de Choix pourraient ne pas fournir une protection adéquate contre ces obligations et tout recours contre des tiers pourrait être limité du fait de la capacité financière de ces tiers. De plus, il n'est pas toujours possible d'obtenir du vendeur les registres et documents qui sont requis afin de vérifier complètement que les immeubles à acquérir sont construits conformément aux lois en matière d'urbanisme et aux exigences du code du bâtiment et que leur usage respecte ces lois et exigences. Par conséquent, dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, des risques particuliers pourraient ne pas avoir été constatés ou évalués correctement. De tels événements pourraient se traduire par des coûts supplémentaires et avoir des répercussions très défavorables sur les produits locatifs tirés des immeubles pertinents ou sur leur prix de vente au moment d'en disposer.

La capacité de Propriétés de Choix à acquérir des immeubles selon des modalités satisfaisantes et à les intégrer et les exploiter avec succès comporte les risques supplémentaires suivants : a) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'acquérir des immeubles souhaités en raison i) de contraintes imposées par les modalités de l'accord d'alliance stratégique ou ii) de la concurrence de la part d'autres investisseurs immobiliers dotés de plus de capitaux, y compris d'autres sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier et fonds d'investissement en exploitation; b) Propriétés de Choix pourrait acquérir des immeubles qui n'améliorent pas les résultats au moment de l'acquisition, et Propriétés de Choix pourrait ne pas réussir à gérer et à louer ces immeubles selon les attentes; c) la concurrence d'autres acquéreurs éventuels pourrait faire augmenter grandement le prix d'achat d'un immeuble souhaité; d) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de générer des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation suffisantes ou d'obtenir un financement par emprunt ou par capitaux propres nécessaire pour conclure une acquisition ou, s'il peut être obtenu, le financement pourrait ne pas être assorti de modalités satisfaisantes; e) Propriétés de Choix pourrait devoir engager des montants supérieurs aux montants prévus au budget pour effectuer les améliorations ou les rénovations nécessaires aux immeubles acquis; f) les ententes d'acquisition d'immeubles font d'ordinaire l'objet de conditions habituelles à la clôture, dont la réalisation satisfaisante d'enquêtes diligentes, et Propriétés de Choix pourrait consacrer beaucoup de temps et d'argent à des acquisitions éventuelles qu'elle ne mène pas à terme; g) le processus d'acquisition ou de réalisation de l'acquisition d'un nouvel immeuble pourrait détourner l'attention de l'équipe de haute direction de Propriétés de Choix au détriment des activités commerciales existantes; h) Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'intégrer rapidement et efficacement les nouvelles acquisitions, particulièrement les acquisitions de portefeuilles d'immeubles, à ses activités existantes; i) la conjoncture des marchés pourrait entraîner des taux d'occupation supérieurs à ceux prévus et des loyers inférieurs à ceux prévus; et j) Propriétés de Choix pourrait acquérir des immeubles sans recours ou avec des recours limités à l'égard de responsabilités connues ou inconnues, comme l'assainissement d'une contamination environnementale, les réclamations de locataires, de fournisseurs ou d'autres personnes contre les anciens propriétaires des immeubles et les réclamations en indemnisation par les commandités, administrateurs, dirigeants et autres personnes indemnisés par les anciens propriétaires des immeubles.

Si Propriétés de Choix ne peut réaliser les acquisitions d'immeubles selon des modalités favorables ou exploiter les immeubles acquis afin de réaliser ses objectifs ou de combler ses attentes, cette situation pourrait avoir un effet très défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie et le cours par part de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à s'acquitter de ses obligations au titre du service de la dette et à verser des distributions aux porteurs de parts.

En outre, Propriétés de Choix procède de temps en temps à des sorties stratégiques de biens immobiliers afin de recycler son capital et de maintenir une composition optimale de son portefeuille. L'incapacité de sortir certains actifs non conformes aux critères d'investissement de Propriétés de Choix pourrait nuire à ses activités et à sa performance financière.

Gestion des fournisseurs, partenaires et fournisseurs tiers de services

Propriétés de Choix dépend de fournisseurs tiers, de partenaires de coentreprises, de promoteurs, de copropriétaires et de partenaires stratégiques pour fournir à la Fiducie divers services ou pour réaliser des projets. Le manque de processus efficaces pour mener à bien des ententes de coentreprises, présenter des appels d'offres de services et rédiger, étudier et approuver les contrats et en faire les suivis peut poser un risque pour la Fiducie. Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure de négocier les modalités de contrats, les niveaux de services et les taux les plus avantageux pour Propriétés de Choix. De plus, les copropriétaires ou partenaires de coentreprise peuvent ne pas être en mesure de financer leur participation au capital et en conséquence ne pas se conformer aux modalités des ententes en place, de ce fait créant une image négative ayant une incidence sur la Fiducie. Une gestion inefficace, inefficente et incomplète des stratégies, politiques et procédures visant les fournisseurs et partenariats pourrait se répercuter sur la réputation de la Fiducie, sur ses activités et sur sa performance financière.

Concentration de locataires

Les immeubles de la Fiducie génèrent des produits au moyen des paiements de loyer des locataires et particulièrement les paiements de loyer de Loblaw en tant que locataire le plus important de Propriétés de Choix. À l'échéance d'un bail, rien ne garantit qu'il sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé. De plus, les modalités de tout bail ultérieur peuvent être moins favorables que celles du bail existant, y compris en raison de l'ajout de clauses restrictives. De plus, les taux d'occupation et les loyers antérieurs ne permettent pas nécessairement de faire une prédiction exacte des taux d'occupation futurs. Les flux de trésorerie et la situation financière de Propriétés de Choix pourraient être touchés défavorablement si ses locataires (et plus particulièrement Loblaw) se révélaient incapables de respecter leurs obligations aux termes de leurs baux ou si une quantité importante de locaux disponibles au sein du portefeuille d'immeubles ne pouvait être louée selon des modalités de location favorables sur le plan économique. Advenant un défaut d'un locataire, Propriétés de Choix pourrait subir des retards ou des limites à faire valoir ses droits de bailleur et contracter des coûts importants pour protéger son investissement. De plus, des clauses restrictives et les modalités de l'accord d'alliance stratégique peuvent réduire le nombre de locataires éventuels d'un immeuble et pourraient contribuer aux difficultés de louer un local à de nouveaux locataires.

Le bénéfice net de Propriétés de Choix pourrait aussi être défavorablement touché par le ralentissement des activités ou la faillite ou l'insolvabilité de Loblaw, son plus important locataire. Propriétés de Choix tire une grande partie de ses loyers minimums de base annuels de Loblaw. Par conséquent, ses produits dépendent de la capacité de Loblaw à respecter ses obligations de locataire et de la capacité de Propriétés de Choix à percevoir les loyers auprès de Loblaw. La performance financière et les résultats d'exploitation futurs de Loblaw sont soumis à des risques inhérents, des incertitudes et d'autres facteurs. Si Loblaw devait mettre fin à ses baux, cesser de s'acquitter de ses obligations de versements des loyers ou y faire défaut, une telle situation pourrait avoir des répercussions défavorables importantes sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

La fermeture d'un magasin pilier d'un immeuble pourrait également avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de cet immeuble. Le local qu'un locataire principal a délaissé tend aussi à influencer défavorablement sur tout l'immeuble en raison de la perte de la capacité du locataire principal qui a quitté les lieux à attirer des clients dans l'immeuble, ce qui peut nuire aux activités des autres locataires et influencer défavorablement sur la capacité de ceux-ci à acquitter le loyer ou à respecter les autres obligations prévues aux termes de leur bail. Rien ne garantit que Propriétés de Choix sera en mesure de relouer rapidement ou selon des modalités favorables, si elle le peut, le local délaissé par un locataire principal. De plus, bien que certains baux contiennent une disposition obligeant les locataires à continuer d'occuper les locaux loués, rien ne garantit que ces locataires continueront de les occuper. De plus, à tout moment, un locataire peut chercher à obtenir la protection des lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois semblables qui pourraient entraîner un refus ou la résiliation du bail du locataire et ainsi provoquer une réduction des flux de trésorerie de Propriétés de Choix ainsi qu'une dégradation de sa situation financière ou de ses résultats d'exploitation et de sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

12.2 Risques financiers et gestion des risques

Propriétés de Choix est exposée à un certain nombre de risques financiers, qui peuvent avoir une incidence sur sa performance sur le plan de l'exploitation et sur sa performance financière. Les paragraphes qui suivent présentent un sommaire des risques financiers auxquels Propriétés de Choix est exposée.

Risque de taux d'intérêt

Propriétés de Choix a besoin de ressources financières importantes pour mener à bien sa stratégie. La mise en œuvre fructueuse de la stratégie nécessitera la mobilisation efficace de capitaux supplémentaires. Il est possible que les taux d'intérêt augmentent, facteur qui aurait une incidence sur les coûts d'emprunt à long terme et nuirait à la performance financière.

La majorité des dettes de Propriétés de Choix sont financées à taux fixes et comportent des échéances échelonnées sur de longues périodes, ce qui réduit l'exposition à la fluctuation à court terme des taux d'intérêt. Dans la mesure où Propriétés de Choix contracte une dette à taux variable (comme les prélèvements aux termes de la facilité de crédit renouvelable), cela peut entraîner des fluctuations des coûts d'emprunt de Propriétés de Choix lorsque les taux d'intérêt varient. Si les taux d'intérêt augmentent,

il pourrait y avoir une incidence très défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix, et le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts pourrait diminuer.

La facilité de crédit renouvelable de Propriétés de Choix et les débetures prévoient également des clauses restrictives qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si Propriétés de Choix ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Propriétés de Choix évalue régulièrement son exposition au risque de taux d'intérêt et l'incidence de la hausse et de la baisse des taux d'intérêt sur les résultats d'exploitation et la situation financière.

Risque de liquidité et risque lié à la disponibilité des capitaux

Le risque de liquidité représente le risque que Propriétés de Choix ne puisse répondre à ses besoins en trésorerie ou s'acquitter de ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles soit consacrée au service de cette dette impayée, rien ne garantit que Propriétés de Choix continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour s'acquitter de ses obligations de versement d'intérêt et de remboursement de capital à une date d'échéance applicable. Si Propriétés de Choix n'est pas en mesure de faire les versements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait être tenue de chercher à renégocier ces paiements ou d'émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt supplémentaires ou de chercher à obtenir une autre forme de financement. L'incapacité de Propriétés de Choix à faire un paiement d'intérêt ou de capital ou à les renégocier ou à émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt ou à obtenir une autre forme de financement supplémentaire pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Les activités liées au secteur de l'immobilier nécessitent des capitaux importants. Propriétés de Choix doit avoir accès à des sources de capitaux pour financer les charges liées aux activités d'exploitation, les coûts d'entretien des immeubles, les dépenses d'aménagement et les autres dépenses d'investissement ainsi que pour refinancer sa dette. Bien que Propriétés de Choix prévienne continuer d'avoir accès à la facilité de crédit renouvelable, rien ne garantit qu'elle pourra avoir accès à des capitaux suffisants ou avoir accès à des capitaux à des modalités favorables. De plus, dans certaines circonstances, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, dans sa version complétée par les actes de fiducie supplémentaires. L'incapacité de Propriétés de Choix à avoir accès aux sources de capitaux requises pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le risque de liquidité et le risque lié à la disponibilité des capitaux sont atténués par le maintien de niveaux appropriés de liquidité, par la diversification des sources de financement de la Fiducie, notamment grâce à l'échelonnement des échéances de ses emprunts, et par la surveillance active des conditions du marché.

Liquidité des immeubles

Un placement dans l'immobilier est relativement peu liquide. Cette illiquidité a tendance à limiter la capacité de Propriétés de Choix à ajuster son portefeuille rapidement en réponse à une conjoncture économique ou à des conditions d'investissement en évolution ou encore dans le cas où elle chercherait à vendre des actifs immobiliers pour obtenir des liquidités. Dans les périodes de récession, il peut être difficile de se départir de certains types d'actifs immobiliers. Les frais liés à la propriété d'immeubles sont considérables et, au cours d'une récession économique, Propriétés de Choix pourrait devoir faire face à des dépenses constantes, tandis que les possibilités de gagner des produits pourraient diminuer. Dans de telles circonstances, il pourrait être nécessaire pour Propriétés de Choix de se départir d'immeubles à des prix inférieurs afin de générer une trésorerie suffisante aux fins des activités et du versement des distributions aux porteurs de parts.

Risque lié au prix des parts

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de l'émission de parts échangeables, qui sont économiquement équivalentes aux parts et échangeables contre des parts, ainsi qu'en raison de l'octroi d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur selon leur cours sur le marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence défavorable sur le bénéfice net lorsque le cours des parts augmente, et une incidence favorable lorsque le cours des parts diminue.

Risque de crédit

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières à son égard. L'exposition au risque de crédit est liée aux loyers à recevoir, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés, aux prêts hypothécaires, aux prêts et aux billets à recevoir.

Propriétés de Choix atténue le risque de perte sur créances lié aux loyers à recevoir en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires, en obtenant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet, en s'assurant que les locataires sont diversifiés et en limitant l'exposition à un locataire unique (sauf en ce qui concerne Loblaw). Propriétés de Choix établit une correction de valeur pour pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. La provision est établie au cas par cas selon le locataire et les circonstances particulières de ce dernier.

Le risque lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie et aux dérivés est atténué par des politiques et des lignes directrices qui stipulent que Propriétés de Choix peut uniquement effectuer des opérations avec des institutions financières et gouvernementales canadiennes ayant au moins la note de crédit « A-2 » à court terme et « A- » à long terme de S&P ou une note de crédit équivalente d'une autre agence de notation reconnue, et en établissant des expositions maximales et minimales à des contreparties et à des instruments précis.

La Fiducie pourrait être exposée au risque lié aux prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir en cas d'incapacité de certains emprunteurs à rembourser ces financements. Propriétés de Choix a mis en place, conjointement avec un groupe de partenaires stratégiques de la Fiducie dans des projets d'aménagement, un programme dans le cadre duquel cette dernière propose du financement sous forme de prêts mezzanine, du financement de coentreprises, du financement par le vendeur et d'autres arrangements. En contrepartie, la Fiducie reçoit généralement une option ou d'autres droits lui permettant d'acquérir une participation dans des actifs immobiliers. La Fiducie atténue son exposition à ce risque en s'assurant que les prêts sont bien garantis par des actifs immobiliers et en obtenant des sûretés si nécessaire.

En dépit de ces efforts d'atténuation des risques, si les contreparties de Propriétés de Choix manquaient à leurs obligations, il pourrait y avoir une incidence défavorable notable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement de Propriétés de Choix pourrait avoir des conséquences importantes pour les porteurs de parts, dont les suivantes : i) la capacité de Propriétés de Choix à obtenir du financement supplémentaire à l'avenir aux fins des charges d'exploitation, des dépenses d'investissement, des acquisitions et de l'aménagement ou à d'autres fins générales de l'entreprise, ii) une part plus importante des flux de trésorerie de Propriétés de Choix consacrée au paiement du capital et au versement de l'intérêt sur sa dette, réduisant ainsi les fonds pouvant être distribués aux porteurs de parts et iii) la vulnérabilité accrue de Propriétés de Choix à un ralentissement des activités dans le secteur ou à un repli de l'économie en général. Aux termes de la déclaration de fiducie, le taux d'endettement maximal que Propriétés de Choix peut présenter est i) de 60 % si on exclut la dette convertible et ii) de 65 % si on inclut la dette convertible.

Pour réduire l'exposition à ce risque, Propriétés de Choix surveille de façon proactive le niveau d'endettement pour s'assurer qu'il se situe à un niveau acceptable.

L'un ou l'autre de ces risques pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation, les flux de trésorerie, le cours des parts et les distributions aux porteurs de parts de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à s'acquitter de ses obligations en matière de capital et d'intérêts découlant de l'encours de sa dette.

Risque lié aux notations de crédit

Les notations de crédit attribuées à la Fiducie, à la société en commandite et à l'un de leurs titres respectifs peuvent être modifiées en tout temps selon le jugement des agences de notation de crédit et peuvent également être influencées par un changement de la notation du crédit de GWL, de Loblaw et de leurs sociétés affiliées respectives. En outre, la Fiducie, GWL, Loblaw et leurs sociétés affiliées respectives pourraient contracter des dettes supplémentaires dans le futur, ce qui pourrait avoir une incidence sur les notations de crédit actuelles et futures. Une réduction des notations de crédit pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur marchande des titres en circulation de la Fiducie, ainsi que sur l'accès de la Fiducie au financement et sur le coût de celui-ci.

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

Les préoccupations en matière d'ESG sont intégrées aux activités quotidiennes de la Fiducie, et elles s'inscrivent dans sa mission consistant à créer une valeur durable grâce à des endroits où les gens peuvent prospérer. Les principes ESG sont étroitement liés à la stratégie de la Fiducie, qui priorise le maintien d'un portefeuille de premier ordre, la poursuite de l'excellence opérationnelle et la concrétisation de son portefeuille de projets d'aménagement.

Le conseil chapeaute le programme ESG de la Fiducie, le président et chef de la direction étant le parrain-cadre. Les progrès réalisés vers l'atteinte des cibles environnementales de la Fiducie pour 2024 mentionnés ci-dessus seront présentés dans le rapport sur la responsabilité ESG que nous publierons plus tard cette année.

Communication de l'information

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

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

14. PERSPECTIVES²⁾

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

Nous sommes convaincus que notre modèle économique, la stabilité de nos locataires, notre solide bilan et notre approche disciplinée en matière de gestion financière continueront à nous être avantageux. En 2025, Propriétés de Choix s'est fixé les objectifs suivants :

- un taux d'occupation stable dans l'ensemble du portefeuille, se traduisant par une croissance d'environ 2 % à 3 % en cumul annuel du REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie;
- un montant annuel des FPAE par part après dilution dans une fourchette de 1,05 \$ à 1,06 \$, reflétant une croissance entre environ 2 % et 3 % en cumul annuel;
- des ratios de levier solides, dont un ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV inférieur à 7,5 x.

15. 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 bénéfice 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 croit 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, « Bénéfice net et rapprochement du REN par secteur »</p>
Résultat d'exploitation net (« REN »), selon le référentiel comptable	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des produits locatifs, compte tenu des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire, du remboursement de produits tirés de baux et des paiements pour cession de bail reçus, diminués des charges d'exploitation liées aux immeubles directs 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. 	Rubrique 7.1, « Bénéfice net et rapprochement du REN par secteur »
REN des actifs comparables 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 contrats de location, 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, « Bénéfice net et rapprochement du REN par secteur »</p> <p>Rubrique 15.1, « Résultat d'exploitation net »</p>
REN des actifs comparables, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie et REN des actifs comparables, selon le référentiel comptable	<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 contrats de location 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. 	Rubrique 7.2, « Sommaire du résultat d'exploitation net »

<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 15.2, « Fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 15.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
<p>Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Calculé conformément au document de REALpac portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation (« FPAE ») et sur le montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation (« montant ajusté des FPAE ») selon les IFRS publié en janvier 2022. • La direction considère le montant ajusté des FPAE comme étant une mesure utile de la performance sur le plan de l'exploitation puisqu'elle ajuste davantage les FPAE pour tenir compte des dépenses d'investissement engagées pour maintenir la capacité productive des immeubles à revenu et élimine l'incidence des 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 15.3, « Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation »</p> <p>Rubrique 15.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

<p>Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (« FTLAE »)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Calculé conformément au document de REALpac publié en janvier 2023 portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (« FTLAE ») selon les IFRS. La direction estime que le montant ajusté des FTLAE est une mesure utile des entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation après prise en compte des besoins au titre du fonds de roulement d'exploitation et une mesure utile pour évaluer la capacité de Propriétés de Choix à assurer des distributions aux porteurs de parts. Le montant ajusté des FTLAE est obtenu en apportant plusieurs ajustements aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation établis selon les PCGR, notamment en faisant abstraction de l'incidence des distributions sur les parts échangeables, en déduisant des montants au titre des dépenses d'investissement liées aux immeubles engagées pour maintenir la SLB existante et au titre des dépenses d'investissement liées à la location. Le montant ajusté des FTLAE obtenu au terme de ces ajustements tiendra compte de l'incidence du caractère saisonnier des dépenses d'investissement liées aux immeubles et de l'incidence des variations du fonds de roulement d'exploitation normal, comme les variations du montant net à recevoir de locataires au titre des loyers, des dettes fournisseurs et des charges à payer. À l'occasion, la Fiducie peut conclure des transactions dont l'incidence sur le calcul de cette mesure est considérable; le cas échéant, elle n'en tient pas compte dans son calcul de ce montant établi pour les besoins de la direction. 	<p>Rubrique 15.4, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation »</p>
<p>Ratios de distribution des FPAE, du montant ajusté des FPAE et du montant ajusté des FTLAE</p>	<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. 	<p>Rubrique 7.3, « Autres indicateurs de performance clés »</p>
<p>Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements et la juste valeur (« BAIIAJV »)</p>	<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. 	<p>Rubrique 15.6, « Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur »</p>
<p>Trésorerie conservée après les distributions</p>	<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. 	<p>Rubrique 4.4, « Analyse de l'excédent/insuffisance au titre des distributions »</p>
<p>Total de la dette ajustée</p>	<ul style="list-style-type: none"> S'entend des emprunts à taux variables (les emprunts à la construction, les emprunts hypothécaires et la facilité de crédit) et des emprunts à taux fixes (les débentures non garanties de premier rang, les emprunts à la construction et les emprunts hypothécaires), évalués selon une base 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. 	<p>Rubrique 4.5, « Composantes du total de la dette ajustée »</p>
<p>Valeur liquidative</p>	<ul style="list-style-type: none"> La valeur liquidative est une mesure alternative des capitaux propres. Elle est établie en additionnant les capitaux propres des porteurs de parts et la juste valeur des parts échangeables de la Fiducie. Selon les normes IFRS, les parts échangeables sont considérées comme des titres d'emprunt. Les parts échangeables n'ont pas à être remboursées et le porteur a le droit de les convertir en parts. La direction considère donc que les parts échangeables sont l'équivalent de capitaux propres. La valeur liquidative est une mesure utile, car elle reflète le point de vue de la direction quant à la valeur intrinsèque de la Fiducie. La valeur liquidative par part permet à la direction de déterminer si les parts de la Fiducie se négocient à escompte ou à prime par rapport à leur valeur intrinsèque. 	<p>Rubrique 4.10, « Valeur liquidative »</p>
<p>Ratio de la dette ajustée sur le total des actifs</p>	<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 4.7, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 15.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>

Ratio de couverture du service de la dette	<ul style="list-style-type: none"> Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée et de tous les paiements de capital réguliers et prévus versés à l'égard de la dette au cours de cette période (sauf les paiements de capital libératoire, remboursements in fine ou remboursements de capital semblables à l'échéance ou les paiements qui remboursent cette dette en entier). Ce ratio est calculé conformément aux actes de fiducie, dans leur version complétée. Le ratio de couverture du service de la dette est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	<p>Rubrique 4.7, « Situation financière »</p> <p>Rubrique 15.7, « Principales informations fournies à des fins comparatives »</p>
Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV et Ratio de la dette ajustée sur le BAIIAJV, déduction faite de la trésorerie	<ul style="list-style-type: none"> Calculés en divisant le total de la dette ajustée par le BAIIAJV. Utilisés pour évaluer le niveau d'endettement de Propriétés de Choix, pour évaluer sa capacité à respecter ses obligations financières et pour fournir un instantané de la solidité de son bilan. La direction présente également ce ratio en fonction d'un total de la dette ajustée calculé déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie à la date d'évaluation. 	<p>Rubrique 4.7, « Situation financière »</p>
Ratio de couverture des intérêts	<ul style="list-style-type: none"> Calculé en divisant le BAIIAJV par les charges d'intérêts sur le total de la dette ajustée engagée par Propriétés de Choix pour la période. Le ratio de couverture des intérêts est utilisé pour déterminer la capacité de Propriétés de Choix à respecter ses obligations en matière d'intérêts liés à l'encours de sa dette. 	<p>Rubrique 4.7, « Situation financière »</p>
Liquidités	<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 4.1, « Sources de liquidité et structure du capital »</p>

15.1 Résultat d'exploitation net

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR et du 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(445 684) \$	1 237 600 \$	784 437 \$	796 691 \$	(12 254) \$
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	(4 626)	4 626	(2 034)	(4 626)	2 592
Produits d'intérêts	(10 247)	(9 971)	(276)	(52 593)	(41 414)	(11 179)
Revenu de placement	(5 315)	(10 983)	5 668	(21 260)	(26 928)	5 668
Produits de commissions	(712)	(1 125)	413	(3 389)	(4 287)	898
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	147 490	143 373	4 117	586 388	566 147	20 241
Charges générales et administratives	16 987	19 599	(2 612)	67 833	64 230	3 603
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(37 820)	(8 069)	(29 751)	(49 138)	(39 069)	(10 069)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	55	—	55	(38 560)	34	(38 594)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 927)	1 435	(3 362)	(657)	(938)	281
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(704 500)	502 649	(1 207 149)	(237 472)	(320 587)	83 115
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	16 112	74 445	(58 333)	(92 731)	(114 150)	21 419
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	36 254	(26 570)	62 824	35 782	64 006	(28 224)
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	(1 057)	—	(1 057)	(1 069)	1	(1 070)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable – selon les PCGR	247 486	234 723	12 763	976 537	940 110	36 427
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	675	(446)	1 121	2 194	2 270	(76)
Paievements pour cession de bail reçus	(2 558)	(147)	(2 411)	(11 204)	(14 584)	3 380
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon les PCGR	245 603	234 130	11 473	967 527	927 796	39 731
Ajustement pour tenir compte des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et des actifs immobiliers financiers	14 363	12 907	1 456	56 592	51 709	4 883
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie – selon une base proportionnelle¹⁾	259 966 \$	247 037 \$	12 929 \$	1 024 119 \$	979 505 \$	44 614 \$

15.2 Fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR et des 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(445 684) \$	1 237 600 \$	784 437 \$	796 691 \$	(12 254) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
Coûts de transaction et autres charges connexes	55	—	55	(38 560)	34	(38 594)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 927)	1 435	(3 362)	(657)	(938)	281
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(704 500)	502 649	(1 207 149)	(237 472)	(320 587)	83 115
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	16 112	74 445	(58 333)	(92 731)	(114 150)	21 419
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement selon une base proportionnelle ⁱ⁾	(29 752)	(1 164)	(28 588)	(25 684)	(16 750)	(8 934)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	36 254	(26 570)	62 824	35 782	64 006	(28 224)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 975	2 670	305	11 671	11 457	214
Distributions sur les parts échangeables	75 199	74 210	989	300 137	296 181	3 956
Frais de location internes	2 695	2 399	296	9 916	9 189	727
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	(1 057)	—	(1 057)	(1 069)	1	(1 070)
Fonds provenant des activités d'exploitation	188 220 \$	184 640 \$	3 580 \$	746 770 \$	726 134 \$	20 636 \$
FPAE par part – après dilution	0,260 \$	0,255 \$	0,005 \$	1,032 \$	1,003 \$	0,029 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱ⁾	73,1 %	73,5 %	(0,4) %	73,5 %	74,6 %	(1,1) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,758 \$	0,749 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 726 328	723 662 727	63 601	723 680 890	723 666 503	14 387

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 31 décembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Résultat d'exploitation net, selon la méthode de la comptabilité de trésorerie	259 966 \$	247 037 \$	12 929 \$	1 024 119 \$	979 505 \$	44 614 \$
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	1 061	1 072	(11)	1 434	715	719
Paiements pour cession de bail reçus	2 558	147	2 411	11 204	14 786	(3 582)
Résultat d'exploitation net, selon le référentiel comptable	263 585	248 256	15 329	1 036 757	995 006	41 751
Bénéfice des stocks de projets résidentiels	—	4 626	(4 626)	2 034	4 626	(2 592)
Produits d'intérêts	7 949	8 776	(827)	38 159	29 663	8 496
Revenu de placement	5 315	10 983	(5 668)	21 260	26 928	(5 668)
Produits de commissions	712	1 125	(413)	3 389	4 287	(898)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	(153 223)	(148 806)	(4 417)	(608 720)	(586 973)	(21 747)
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	75 199	74 210	989	300 137	296 181	3 956
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 975	2 670	305	11 671	11 457	214
Charges générales et administratives	(16 987)	(19 599)	2 612	(67 833)	(64 230)	(3 603)
Frais de location internes	2 695	2 399	296	9 916	9 189	727
Fonds provenant des activités d'exploitation	188 220 \$	184 640 \$	3 580 \$	746 770 \$	726 134 \$	20 636 \$
FPAE par part – après dilution	0,260 \$	0,255 \$	0,005 \$	1,032 \$	1,003 \$	0,029 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	73,1 %	73,5 %	(0,4) %	73,5 %	74,6 %	(1,1) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,758 \$	0,749 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱⁱ⁾	723 726 328	723 662 727	63 601	723 680 890	723 666 503	14 387

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.

15.3 Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation

Le tableau qui suit présente un rapprochement des FPAE et du 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 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Fonds provenant des activités d'exploitation	188 220 \$	184 640 \$	3 580 \$	746 770 \$	726 134 \$	20 636 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Frais de location internes	(2 695)	(2 399)	(296)	(9 916)	(9 189)	(727)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	675	(446)	1 121	2 194	2 270	(76)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ⁱ⁾	(1 736)	(626)	(1 110)	(3 628)	(2 985)	(643)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(61 315)	(46 491)	(14 824)	(80 205)	(85 516)	5 311
Frais directs de location	(1 738)	(1 357)	(381)	(7 824)	(5 622)	(2 202)
Améliorations locatives	(10 107)	(4 381)	(5 726)	(16 797)	(22 833)	6 036
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ⁱ⁾	(1 978)	(1 845)	(133)	(5 646)	(3 827)	(1 819)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	109 326 \$	127 095 \$	(17 769) \$	624 948 \$	598 432 \$	26 516 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,151 \$	0,176 \$	(0,025) \$	0,864 \$	0,827 \$	0,037 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ⁱ⁾	125,8 %	106,8 %	19,0 %	87,8 %	90,5 %	(2,7) %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,188 \$	0,002 \$	0,758 \$	0,749 \$	0,009 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 726 328	723 662 727	63 601	723 680 890	723 666 503	14 387

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.

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

Le tableau qui suit présente un rapprochement des entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation établies selon les PCGR et du montant ajusté des FTLAE pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 4.3, « Montant ajusté des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation », et à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Entrées nettes de trésorerie liées aux activités d'exploitation	242 441 \$	207 667 \$	34 774 \$	724 729 \$	641 972 \$	82 757 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Excédent des charges d'intérêts nettes et autres charges financières par rapport aux intérêts payés ⁱ⁾	(89 952)	(88 250)	(1 702)	(302 657)	(303 626)	969
Distributions sur les parts échangeables incluses dans les charges d'intérêts nettes et autres charges financières	75 199	74 210	989	300 137	296 181	3 956
Excédent des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux intérêts reçus ⁱ⁾	761	1 415	(654)	7 921	9 739	(1 818)
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 975	2 670	305	11 671	11 457	214
Partie des frais de location internes relative aux activités d'aménagement	1 347	1 200	147	4 958	4 595	363
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées aux immeubles, selon une base proportionnelle ¹⁾	(62 377)	(46 765)	(15 612)	(81 363)	(85 878)	4 515
Ajustement pour tenir compte des dépenses d'investissement liées à la location, selon une base proportionnelle ¹⁾	(916)	(1 571)	655	(4 488)	(3 465)	(1 023)
Coûts de transaction et autres charges connexes	55	—	55	(38 560)	34	(38 594)
Ajustement pour tenir compte de la quote-part des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	8 068	6 905	1 163	23 454	22 319	1 135
Ajustement pour tenir compte des distributions provenant des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(4 563)	(9 587)	5 024	(31 938)	(33 913)	1 975
Ajustement pour tenir compte des entrées de stocks pour les immeubles résidentiels	—	2 020	(2 020)	2 648	9 758	(7 110)
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⁾	(43 330)	(11 666)	(31 664)	24 623	39 590	(14 967)
Montant ajusté des FTLAE	129 708	138 248	(8 540)	641 135	608 763	32 372
Distributions en trésorerie déclarées	137 505	135 683	1 822	548 783	541 529	7 254
Trésorerie conservée après les distributions	(7 797) \$	2 565 \$	(10 362) \$	92 352 \$	67 234 \$	25 118 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FTLAE^{iv)}	106,0 %	98,1 %	7,9 %	85,6 %	89,0 %	(3,4) %

- 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 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement ⁱ⁾	58 411 \$	19 781 \$	38 630 \$	(21 295) \$	(40 198) \$	18 903 \$
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	(43 330)	(11 666)	(31 664)	24 623	39 590	(14 967)
Montant net de l'augmentation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement inclus dans le montant ajusté des FTLAE	15 081 \$	8 115 \$	6 966 \$	3 328 \$	(608) \$	3 936 \$

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

15.5 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 périodes closes aux dates indiquées :

Pour les trimestres clos les 31 décembre (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 débetures non garanties de premier rang	57 064 \$	— \$	57 064 \$	57 974 \$	— \$	57 974 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	13 934	6 516	20 450	10 659	6 206	16 865
Intérêt sur la facilité de crédit	958	—	958	612	—	612
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	71 956	6 516	78 472	69 245	6 206	75 451
Distributions sur les parts échangeables ⁹⁾	75 199	—	75 199	74 210	—	74 210
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁰⁾)	147 155	6 516	153 671	143 455	6 206	149 661
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	10	—	10	13	—	13
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	135	54	189	50	71	121
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	1 140	186	1 326	1 160	156	1 316
Intérêts inscrits à l'actif	(950)	(1 023)	(1 973)	(1 305)	(1 000)	(2 305)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	147 490 \$	5 733 \$	153 223 \$	143 373 \$	5 433 \$	148 806 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

Pour les exercices clos les 31 décembre (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 débetures non garanties de premier rang	231 621 \$	— \$	231 621 \$	220 246 \$	— \$	220 246 \$
Intérêt sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction	48 286	25 007	73 293	41 898	21 948	63 846
Intérêt sur la facilité de crédit	4 105	—	4 105	9 638	—	9 638
Total partiel (aux fins du calcul du ratio de couverture du service de la dette¹⁾)	284 012	25 007	309 019	271 782	21 948	293 730
Distributions sur les parts échangeables ⁹⁾	300 137	—	300 137	296 181	—	296 181
Total partiel (aux fins du calcul du BAIIAJV¹⁰⁾)	584 149	25 007	609 156	567 963	21 948	589 911
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation	45	—	45	63	—	63
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	665	156	821	30	282	312
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	4 577	659	5 236	4 639	276	4 915
Intérêts inscrits à l'actif	(3 048)	(3 490)	(6 538)	(6 548)	(1 680)	(8 228)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	586 388 \$	22 332 \$	608 720 \$	566 147 \$	20 826 \$	586 973 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

15.6 Bénéfice avant intérêts, impôt, amortissements et juste valeur

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (perte nette) établi selon les PCGR et du BAIIAJV pour les périodes closes aux dates indiquées. Il y a lieu de se reporter à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

Pour les périodes closes les 31 décembre (en milliers de dollars)	Trimestres			Exercices		
	2024	2023	Variation (en \$)	2024	2023	Variation (en \$)
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(445 684) \$	1 237 600 \$	784 437 \$	796 691 \$	(12 254) \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :						
Coûts de transaction et autres charges connexes	55	—	55	(38 560)	34	(38 594)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 927)	1 435	(3 362)	(657)	(938)	281
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(704 500)	502 649	(1 207 149)	(237 472)	(320 587)	83 115
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	16 112	74 445	(58 333)	(92 731)	(114 150)	21 419
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement en fonction de la quote-part ¹⁾	(29 752)	(1 164)	(28 588)	(25 684)	(16 750)	(8 934)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	36 254	(26 570)	62 824	35 782	64 006	(28 224)
Charges d'intérêts selon une base proportionnelle ^{1), i)}	153 671	149 661	4 010	609 156	589 911	19 245
Amortissement d'autres actifs	315	321	(6)	1 254	1 311	(57)
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	—	1 000	1 000	—
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	(1 057)	—	(1 057)	(1 069)	1	(1 070)
Bénéfice avant les intérêts, l'impôt, les amortissements la juste valeur (« BAIIAJV »)	261 337 \$	255 343 \$	5 994 \$	1 035 456 \$	1 000 529 \$	34 927 \$

i) Le calcul est présenté à la rubrique 15.5, « Rapprochement des charges d'intérêts nettes et autres charges financières ».

15.7 Principales informations fournies à des fins comparatives

Le tableau qui suit présente un rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) établi selon les PCGR et des 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 15, « 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)	Quatrième trimestre de 2024	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
Bénéfice net (perte nette)	791 916 \$	(662 989) \$	513 231 \$	142 279 \$	(445 684) \$	435 903 \$	535 668 \$	270 804 \$	(579 000) \$
Amortissement des immobilisations incorporelles	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Coûts de transaction et autres charges connexes	55	—	(38 615)	—	—	—	9	25	82
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(1 927)	3 339	(1 288)	(781)	1 435	(643)	(998)	(732)	2 665
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	(704 500)	906 351	(372 039)	(67 284)	502 649	(352 250)	(375 997)	(94 989)	858 857
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	16 112	(82 173)	(28 035)	1 365	74 445	(26 775)	(86 053)	(75 767)	(193 370)
Ajustement de la juste Valeur des immeubles de placement en fonction de la quote-part ⁱ⁾	(29 752)	(620)	2 493	2 195	(1 164)	346	132	(16 064)	(13 877)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	36 254	(57 983)	27 870	29 641	(26 570)	44 757	31 176	14 643	20 784
Intérêts au titre de l'aménagement autrement inscrits à l'actif au titre des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 975	3 119	3 069	2 508	2 670	2 933	2 939	2 915	2 790
Distributions sur les parts échangeables	75 199	75 199	75 199	74 540	74 210	74 210	74 210	73 551	73 221
Frais de location internes	2 695	2 154	2 579	2 488	2 399	2 282	2 254	2 254	1 900
(Produit) charge d'impôt sur le résultat	(1 057)	—	—	(12)	—	—	—	1	(119)
Fonds provenant des activités d'exploitation	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$
FPAE par part – après dilution	0,260 \$	0,258 \$	0,255 \$	0,259 \$	0,255 \$	0,250 \$	0,254 \$	0,244 \$	0,241 \$
Ratio de distribution des FPAE – après dilution ⁱⁱ⁾	73,1 %	73,7 %	74,4 %	72,8 %	73,5 %	75,0 %	73,9 %	76,0 %	76,8 %
Distribution déclarée par part	0,190 \$	0,190 \$	0,190 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,188 \$	0,186 \$	0,185 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ⁱⁱ⁾	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201

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 et du 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 15, « 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)	Quatrième trimestre de 2024	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
Fonds provenant des activités d'exploitation	188 220 \$	186 647 \$	184 714 \$	187 189 \$	184 640 \$	181 013 \$	183 590 \$	176 891 \$	174 183 \$
Ajouter (déduire) l'incidence des éléments suivants :									
Frais de location internes	(2 695)	(2 154)	(2 579)	(2 488)	(2 399)	(2 282)	(2 254)	(2 254)	(1 900)
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	675	346	1 434	(261)	(446)	839	898	979	(838)
Ajustement des produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(1 736)	(620)	(658)	(614)	(626)	(925)	(777)	(657)	(658)
Dépenses d'investissement liées aux immeubles	(61 315)	(11 890)	(2 606)	(4 394)	(46 491)	(31 513)	(5 764)	(1 748)	(35 456)
Frais directs de location	(1 738)	(2 890)	(2 024)	(1 172)	(1 357)	(1 681)	(793)	(1 791)	(2 258)
Améliorations locatives	(10 107)	(2 295)	(1 369)	(3 026)	(4 381)	(8 323)	(3 686)	(6 443)	(5 188)
Ajustement des dépenses d'investissement liées à l'exploitation aux fins de la comptabilisation selon une base proportionnelle ¹⁾	(1 978)	(1 268)	(312)	(2 088)	(1 845)	(570)	(814)	(598)	(950)
Montant ajusté des fonds provenant des activités d'exploitation	109 326 \$	165 876 \$	176 600 \$	173 146 \$	127 095 \$	136 558 \$	170 400 \$	164 379 \$	126 935 \$
Montant ajusté des FPAE par part – après dilution	0,151 \$	0,229 \$	0,244 \$	0,239 \$	0,176 \$	0,189 \$	0,235 \$	0,227 \$	0,175 \$
Ratio de distribution du montant ajusté des FPAE – après dilution ¹⁾	125,8 %	82,9 %	77,9 %	78,7 %	106,8 %	99,4 %	79,6 %	81,8 %	105,5 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – après dilution ¹⁾	723 726 328	723 683 222	723 659 539	723 666 036	723 662 727	723 664 818	723 656 668	723 665 160	723 586 201

- 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 4.7, « Situation financière », et à la rubrique 15, « Mesures financières non conformes aux PCGR », pour obtenir de plus amples renseignements sur cette mesure non conforme aux PCGR.

	Quatrième trimestre de 2024	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
Total des actifs, selon une base proportionnelle	18 219 439 \$	18 042 431 \$	18 243 332 \$	17 467 013 \$	17 889 244 \$	17 800 387 \$	17 624 482 \$	17 483 341 \$	17 349 387 \$
Ratio de couverture du service de la dette – dénominateur	87 597 \$	89 641 \$	83 587 \$	82 312 \$	84 686 \$	84 449 \$	79 923 \$	79 121 \$	78 148 \$

Résultats financiers

Table des matières

105	Déclaration de responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
106	Rapport de l'auditeur indépendant
111	Bilans consolidés
112	États consolidés du résultat net et du résultat global
113	États consolidés des variations des capitaux propres
114	Tableaux consolidés des flux de trésorerie
115	Notes afférentes aux états financiers consolidés
115	Note 1. Nature et description de la Fiducie
115	Note 2. Informations significatives sur les méthodes comptables
125	Note 3. Normes comptables futures et modifications de normes comptables
126	Note 4. Jugements et estimations comptables critiques
128	Note 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions
131	Note 6. Immeubles de placement
134	Note 7. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence
136	Note 8. Participation en copropriété dans des biens immobiliers
136	Note 9. Actifs immobiliers financiers
137	Note 10. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle
137	Note 11. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
139	Note 12. Placement dans des titres immobiliers
140	Note 13. Immobilisations incorporelles
140	Note 14. Créances et autres actifs
141	Note 15. Dette à long terme
144	Note 16. Facilité de crédit
145	Note 17. Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
146	Note 18. Impôt sur le résultat
147	Note 19. Fournisseurs et autres passifs
148	Note 20. Rémunération fondée sur des parts
150	Note 21. Produits locatifs
151	Note 22. Charges d'exploitation liées aux immeubles
151	Note 23. Produits d'intérêts
152	Note 24. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières
152	Note 25. Charges générales et administratives
153	Note 26. Gestion des risques financiers
155	Note 27. Instruments financiers
156	Note 28. Gestion du capital
157	Note 29. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie
158	Note 30. Informations sectorielles
160	Note 31. Éventualités, engagements et garanties
161	Note 32. Transactions avec des parties liées

Déclaration de responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

La préparation, la présentation et l'intégrité des états financiers consolidés, du rapport de gestion et de tous les autres renseignements figurant dans le rapport annuel relèvent de la direction de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix (la « Fiducie »), qui en assume la responsabilité. Mis à part le fait de devoir formuler des jugements et de faire les estimations nécessaires afin de dresser les états financiers consolidés conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité » ou « PCGR »), il incombe à la direction, dans le cadre de ses responsabilités, de procéder au choix et à l'application systématique de principes et de méthodes comptables appropriés. Il lui appartient également de veiller à ce que l'information financière présentée ailleurs dans le rapport annuel concorde avec les données figurant dans les états financiers consolidés.

Il incombe également à la direction de fournir l'assurance raisonnable que les actifs sont protégés et qu'une information financière pertinente et fiable est produite. La direction doit concevoir un système de contrôles internes et attester de l'efficacité de la conception et du fonctionnement des contrôles internes à l'égard de l'information financière. Une équipe de conformité des contrôles dévouée examine et évalue les contrôles internes, dont les résultats sont transmis à la direction tous les trimestres. Les états financiers consolidés ont été audités par PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., dont le rapport suit, qui a été engagée à titre d'auditeurs indépendants de la Fiducie.

Par l'entremise du Comité d'audit, qui se compose uniquement de fiduciaires indépendants, le conseil des fiduciaires est chargé de veiller à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités à l'égard de la préparation des états financiers consolidés et du contrôle financier des activités de l'entreprise. Le Comité d'audit recommande les auditeurs indépendants devant être nommés par les porteurs de parts. Le Comité d'audit tient régulièrement des réunions auxquelles participent les membres de la haute direction et membres de la direction responsables des finances et les auditeurs indépendants afin de discuter de points touchant les contrôles internes, les activités inhérentes à l'audit et la communication de l'information financière. Les auditeurs indépendants et les auditeurs internes ont accès sans réserve au Comité d'audit. Le conseil des fiduciaires a approuvé les états financiers consolidés ainsi que le rapport de gestion ci-joints en se fondant sur l'examen et les recommandations du Comité d'audit en vue de leur publication dans le rapport annuel.

Toronto, Canada
12 février 2025

[signé]

Rael Diamond

Président et chef de la direction

[signé]

Mario Barrafato

Chef des finances



Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix

Notre opinion

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix et de ses filiales (collectivement, la « Fiducie ») aux 31 décembre 2024 et 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, conformément aux Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board (les « normes IFRS de comptabilité »).

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Fiducie, qui comprennent :

- les bilans consolidés aux 31 décembre 2024 et 2023;
- les états consolidés du résultat net et du résultat global pour les exercices clos à ces dates;
- les états consolidés des variations des capitaux propres pour les exercices clos à ces dates;
- les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates;
- les notes annexes, qui comprennent les informations significatives sur les méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants de la Fiducie conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers consolidés au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Questions clés de l'audit

Les questions clés de l'audit sont les questions qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes dans notre audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
PwC Tower, 18 York Street, bureau 2500, Toronto (Ontario) Canada M5J 0B2
Tél. : +1 416 863-1133, Téléc. : +1 416 365-8215, Téléc. courriel : ca_toronto_18_york_fax@pwc.com

« PwC » s'entend de PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario.

Ces questions ont été traitées dans le contexte de notre audit des états financiers consolidés pris dans leur ensemble et aux fins de la formation de notre opinion sur ceux-ci, et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces questions.

Question clé de l'audit

Évaluation des immeubles à revenu

Se reporter à la note 2, « Informations significatives sur les méthodes comptables », à la note 4, « Jugements et estimations comptables critiques » et à la note 6, « Immeubles de placement », des états financiers consolidés.

La Fiducie évalue ses immeubles à revenu à la juste valeur et, au 31 décembre 2024, ces actifs étaient évalués à 15,1 G\$. La juste valeur de ces actifs est déterminée par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie et revue par la direction. Dans le cadre du programme d'évaluation interne de la direction, la Fiducie tient compte d'évaluations externes réalisées par des entreprises nationales d'évaluation immobilière indépendantes pour un ensemble varié d'immeubles situés à différents emplacements géographiques et correspondant à diverses catégories d'actifs dans l'ensemble du portefeuille de la Fiducie. Les immeubles à revenu sont évalués au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Les principales hypothèses utilisées dans le cadre de cette méthode comprennent celles liées au taux d'actualisation et au taux de capitalisation final applicables pour les actifs en question.

Nous avons considéré cette question comme une question clé de l'audit en raison i) des efforts importants que nous avons dû déployer pour évaluer la juste valeur des immeubles à revenu; ii) des jugements critiques portés par la direction aux fins de la détermination de la juste valeur des immeubles à revenu, y compris la formulation d'hypothèses importantes; et iii) du degré élevé de complexité de l'évaluation des éléments probants liés aux hypothèses importantes formulées par la direction. De plus, les travaux d'audit ont nécessité le recours à des professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières.

Traitement de la question clé de l'audit dans le cadre de notre audit

Notre approche pour traiter cette question a notamment compris les procédures suivantes :

- Établir une évaluation ponctuelle de la juste valeur de chaque immeuble à revenu en s'appuyant sur des données de marché externe et comparer chaque évaluation ponctuelle indépendante à l'estimation de la direction pour chaque immeuble afin d'évaluer le caractère raisonnable des estimations faites par la direction.
- Pour les estimations individuelles se situant à l'extérieur de la fourchette prévue dans l'évaluation ponctuelle, tester la façon dont la direction a estimé la juste valeur de l'immeuble à revenu, notamment :
 - évaluer le caractère approprié des méthodes d'évaluation utilisées.
 - évaluer le caractère raisonnable des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux en les comparant aux données de marché externes disponibles. Pour certains immeubles, obtenir de l'aide de professionnels ayant des compétences et des connaissances spécialisées dans le domaine des évaluations immobilières pour évaluer le caractère approprié des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux.
 - tester les données sous-jacentes utilisées dans la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion et des informations, autres que les états financiers consolidés et notre rapport de l'auditeur sur ces états financiers, incluses dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux normes IFRS de comptabilité, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la Fiducie à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider la Fiducie ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de la Fiducie.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fiducie à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités du groupe de la Fiducie pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Nous fournissons également aux responsables de la gouvernance une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles de déontologie pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir des incidences sur notre indépendance ainsi que les sauvegardes connexes, s'il y a lieu.



Parmi les questions communiquées aux responsables de la gouvernance, nous déterminons quelles ont été les plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de la période considérée : ce sont les questions clés de l'audit. Nous décrivons ces questions dans notre rapport de l'auditeur, sauf si des textes légaux ou réglementaires en empêchent la publication ou si, dans des circonstances extrêmement rares, nous déterminons que nous ne devrions pas communiquer une question dans notre rapport parce que l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que les conséquences néfastes de la communication de cette question dépassent les avantages pour l'intérêt public.

L'associé responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Frank Magliocco.

(signé) PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)
Le 12 février 2025

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs			
Immeubles de placement	6	15 331 000 \$	14 923 000 \$
Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	884 431	883 712
Actifs immobiliers financiers	9	199 374	195 457
Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	2 095	8 681
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	720 205	656 001
Placement dans des titres immobiliers	12	202 526	238 308
Immobilisations incorporelles	13	12 964	13 964
Créances et autres actifs	14	105 594	137 180
Actifs détenus en vue de la vente	6	35 955	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 c)	63 388	252 424
Total des actifs		17 557 532 \$	17 308 727 \$
Passifs et capitaux propres			
Dette à long terme	15	6 684 940 \$	6 695 923 \$
Parts échangeables	17	5 283 750	5 521 222
Fournisseurs et autres passifs	19	689 042	723 080
Total des passifs		12 657 732	12 940 225
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	17	4 899 800	4 368 502
Total des capitaux propres		4 899 800	4 368 502
Total des passifs et des capitaux propres		17 557 532 \$	17 308 727 \$

Éventualités, engagements et garanties (note 31).

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

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 du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs nets			
Produits locatifs	21	1 358 105 \$	1 309 170 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	22	(381 568)	(369 060)
		976 537	940 110
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle			
Ventes brutes	10	11 268	25 634
Coûts des ventes	10	(9 234)	(21 008)
		2 034	4 626
Autres produits et charges			
Produits d'intérêts	23	52 593	41 414
Revenu de placement	12	21 260	26 928
Produits de commissions		3 389	4 287
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	24	(586 388)	(566 147)
Charges générales et administratives	25	(67 833)	(64 230)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	49 138	39 069
Amortissement des immobilisations incorporelles	13	(1 000)	(1 000)
Coûts de transaction et autres charges connexes	19	38 560	(34)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	657	938
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	17	237 472	320 587
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	6	92 731	114 150
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	12	(35 782)	(64 006)
Bénéfice avant impôt sur le résultat		783 368	796 692
Produit (charge) d'impôt sur le résultat	18	1 069	(1)
Bénéfice net		784 437 \$	796 691 \$
Bénéfice net		784 437 \$	796 691 \$
Autres éléments du résultat global			
Perte latente sur les instruments de couverture désignés	27	(2 964)	(6 374)
Autres éléments du résultat global		(2 964)	(6 374)
Résultat global		781 473 \$	790 317 \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
États consolidés des variations des capitaux propres

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 \$
Bénéfice net		—	784 437	—	—	784 437
Autres éléments du résultat global		—	—	(2 964)	—	(2 964)
Distributions		—	—	—	(248 646)	(248 646)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	951	—	—	—	951
Reclassement du passif au titre des parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	17	1 534	—	—	—	1 534
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	(4 014)	—	—	—	(4 014)
Capitaux propres au 31 décembre 2024		3 659 456 \$	3 160 123 \$	3 587 \$	(1 923 366) \$	4 899 800 \$

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 2022		3 661 605 \$	1 578 995 \$	12 925 \$	(1 429 372) \$	3 824 153 \$
Bénéfice net		—	796 691	—	—	796 691
Autres éléments du résultat global		—	—	(6 374)	—	(6 374)
Distributions		—	—	—	(245 348)	(245 348)
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	1 362	—	—	—	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres	17	1 497	—	—	—	1 497
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	17	(3 479)	—	—	—	(3 479)
Capitaux propres au 31 décembre 2023		3 660 985 \$	2 375 686 \$	6 551 \$	(1 674 720) \$	4 368 502 \$

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

Fiducie de placement immobilier Propriétés de Choix
Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		784 437 \$	796 691 \$
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	24	586 388	566 147
Intérêts payés		(283 731)	(262 521)
Produits d'intérêts	23	(52 593)	(41 414)
Intérêts reçus		44 672	31 675
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	(49 138)	(39 069)
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	31 938	33 913
Entrées au titre des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	(2 648)	(9 758)
Dépenses liées aux frais directs de location et allocations pour améliorations locatives	6	(24 621)	(28 455)
Trésorerie versée à l'acquisition de droits à la valeur de parts temporairement incessibles et d'unités de rendement		(2 935)	(2 952)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	29 a)	(285 745)	(362 087)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement	29 b)	(21 295)	(40 198)
Entrées de trésorerie liées aux activités d'exploitation		724 729	641 972
Activités d'investissement			
Acquisitions d'immeubles de placement	5	(205 477)	(143 843)
Acquisitions d'actifs immobiliers financiers	5, 9	—	(86 452)
Entrées au titre des immeubles de placement	6	(148 410)	(228 962)
Entrées au titre des actifs immobiliers financiers	9	(711)	(470)
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	(48 534)	(31 816)
Distribution du produit des sorties des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	48 479	—
Distribution sous forme de remboursement de capital des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	28 500	—
Avances sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	(381 305)	(359 765)
Remboursements sur les prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	46 186	293 106
Produit des sorties	5	77 064	196 857
Sorties de trésorerie liées aux activités d'investissement		(584 208)	(361 345)
Activités de financement			
Produit net de l'émission de débentures	15	496 888	894 983
Remboursement de débentures	15	(750 000)	(575 000)
Prélèvements nets sur les emprunts hypothécaires	15	201 132	76 169
(Remboursements) prélèvements nets sur les emprunts à la construction	15	(25 304)	18 979
Remboursements nets sur la facilité de crédit	16	—	(260 000)
Paiement des frais liés à la prorogation de la facilité de crédit	16	(703)	(677)
Trésorerie reçue à l'exercice d'options		813	1 156
Rachat de parts aux termes d'un accord de rémunération fondée sur des parts	17	(4 014)	(3 479)
Distributions versées sur les parts de fiducie		(248 369)	(245 070)
Sorties de trésorerie liées aux activités de financement		(329 557)	(92 939)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(189 036)	187 688
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice		252 424	64 736
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	29 c)	63 388 \$	252 424 \$

Informations supplémentaires sur les activités d'exploitation hors trésorerie (note 29).
Se reporter aux notes ci-jointes afférentes aux états financiers consolidés audités.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 et d'immeubles à usage mixte et résidentiels, et ce, à l'échelle du Canada. Le siège social et établissement principal de Propriétés de Choix est situé au 22, avenue St. Clair Est, bureau 700, Toronto (Ontario) M4T 2S5. Les parts de fiducie de Propriétés de Choix (les « parts de fiducie » ou « parts ») sont inscrites à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») et sont négociées sous le symbole « CHP.UN ».

Propriétés de Choix a amorcé ses activités le 5 juillet 2013 lors de l'émission de parts et de titres d'emprunt contre de la trésorerie dans le cadre d'un premier appel public à l'épargne (le « PAPE ») et de l'acquisition de 425 immeubles auprès de Les Compagnies Loblaw limitée et ses filiales (« Loblaw »). Dans le cadre d'une transaction de restructuration réalisée le 1^{er} novembre 2018, Loblaw a procédé à la scission-distribution de la participation véritable de 61,6 % qu'elle détenait dans Propriétés de Choix au profit de George Weston limitée (« GWL »). Au 31 décembre 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 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

a. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés 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 les méthodes comptables décrites ci-après. La publication des présents états financiers consolidés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de Propriétés de Choix (le « Conseil ») le 12 février 2025.

b. Base d'établissement

Les états financiers consolidés sont établis au coût historique, sauf pour les immeubles de placement (note 6), les actifs immobiliers financiers (note 9), les placements dans des titres immobiliers (note 12), les parts de catégorie B de SEC (les « parts échangeables ») qui peuvent être échangées contre des parts de fiducie au gré de leur porteur (note 17), les passifs au titre d'accords de rémunération fondée sur des parts (note 20) et certains instruments financiers (note 27) qui ont été évalués à la juste valeur. Les états financiers consolidés sont présentés en dollars canadiens, soit la monnaie fonctionnelle de la Fiducie.

La Fiducie présente son bilan consolidé conformément à la méthode de la liquidité, selon laquelle tous les actifs et les passifs sont présentés par ordre croissant de liquidité. Les notes afférentes aux états financiers consolidés font quant à elles une distinction entre les actifs et passifs courants et non courants. Propriétés de Choix estime que cette présentation est fiable et plus appropriée aux activités de la Fiducie.

c. Méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de Propriétés de Choix et ceux des autres entités contrôlées par la Fiducie (ses « filiales »). Il y a contrôle lorsque la Fiducie a un pouvoir sur l'entité, qu'elle est exposée ou a droit aux rendements variables en raison de son engagement auprès de l'entité et qu'elle a la possibilité d'exercer son pouvoir pour avoir une incidence sur ses rendements. Propriétés de Choix réévalue son contrôle périodiquement.

La consolidation d'une filiale a lieu dès lors que la Fiducie obtient le contrôle sur la filiale et cesse lorsque la Fiducie en perd le contrôle. Les produits et les charges de la filiale acquise ou cédée au cours de l'exercice sont compris dans les états consolidés du résultat net et du résultat global à partir de la date de prise d'effet de l'acquisition jusqu'à la date de prise d'effet de la sortie, selon le cas.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Lorsque Propriétés de Choix ne détient pas la totalité des capitaux propres dans une filiale, la participation ne donnant pas le contrôle est présentée dans le bilan consolidé comme composante distincte du total des capitaux propres. Les modifications du pourcentage de participation de la Fiducie dans des filiales qui n'entraînent pas une perte de contrôle de la Fiducie sur ces filiales sont comptabilisées comme des transactions portant sur des capitaux propres. Les valeurs comptables des participations de la Fiducie et de toute participation ne donnant pas le contrôle sont ajustées pour refléter la modification des participations respectives dans les filiales. Toute différence entre le montant de l'ajustement apporté aux participations ne donnant pas le contrôle et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisée directement en capitaux propres et attribuée aux porteurs de parts de la Fiducie. Lorsque la Fiducie perd le contrôle d'une filiale, par exemple, lors d'une vente ou d'une vente partielle, un profit ou une perte est comptabilisé et calculé comme étant la différence entre i) le total de la juste valeur de la contrepartie reçue et de la juste valeur des intérêts conservés, le cas échéant, et ii) la valeur comptable antérieure des actifs et des passifs de la filiale ainsi que de toute participation ne donnant pas le contrôle.

d. Regroupement d'entreprises

Lorsqu'il y a acquisition de participations, la Fiducie évalue la substance des actifs et des activités de l'acquisition afin de déterminer si elle représente une acquisition d'actifs ou un regroupement d'entreprises. La transaction est considérée être un regroupement d'entreprises si la participation acquise répond à la définition d'« entreprise » selon l'IFRS 3, *Regroupement d'entreprises*, soit un ensemble intégré d'activités et d'actifs pouvant être géré dans le but de générer un rendement pour les porteurs de parts.

L'acquisition d'une entreprise est comptabilisée selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition est évalué selon le total de la contrepartie transférée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs identifiables acquis de même que les passifs et passifs éventuels repris lors d'un regroupement d'entreprises sont comptabilisés initialement à la juste valeur à la date d'acquisition. Toute contrepartie éventuelle devant être transférée par l'acquéreur sera comptabilisée à la juste valeur à la date d'acquisition. Les coûts liés à l'acquisition sont comptabilisés lorsqu'ils sont engagés.

Si l'acquisition d'une participation ne constitue pas une entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'un groupe d'actifs et de passifs. Les coûts liés à l'acquisition sont affectés aux actifs acquis et aux passifs repris selon leur juste valeur relative à la date d'acquisition, et aucun goodwill n'est comptabilisé. Les coûts liés à l'acquisition sont passés en charges dans la période au cours de laquelle ils sont engagés.

e. Partenariats

Les partenariats sont des entreprises sur lesquelles deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Les partenariats sont classés soit comme entreprises communes, soit comme coentreprises, selon les droits et obligations de la Fiducie résultant de l'entreprise et en fonction de facteurs comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles du partenariat.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs nets de l'entreprise. Les participations de la Fiducie dans des coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et sont initialement comptabilisées au coût dans le bilan consolidé et ajustées par la suite afin de comptabiliser la quote-part de la Fiducie dans le résultat net et le résultat global de la coentreprise. La quote-part de la Fiducie dans le résultat net de la coentreprise est comptabilisée dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la Fiducie.

Les états financiers des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont préparés pour la même période de présentation de l'information financière que la Fiducie. Le cas échéant, des ajustements sont effectués pour faire concorder les méthodes comptables avec celles de la Fiducie.

Une coentreprise est considérée comme dépréciée lorsqu'il existe une indication objective qu'un ou plusieurs événements générateurs de perte de valeur sont survenus après la comptabilisation initiale de la coentreprise, et qu'ils ont eu une incidence négative sur les flux de trésorerie futurs de la coentreprise, qui peut être estimée de façon fiable.

Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Les états financiers des entreprises communes sont préparés pour les mêmes périodes de présentation de l'information financière que la Fiducie. Le cas échéant, des ajustements sont effectués pour faire concorder les méthodes comptables avec celles de la Fiducie. La Fiducie comptabilise ses participations dans des entreprises communes selon sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges sous contrôle conjoint.

f. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers à revenu et des biens en voie d'aménagement détenus par la Fiducie en vue d'en retirer des loyers ou de réaliser une plus-value en capital, ou les deux. La Fiducie comptabilise ses immeubles de placement conformément à la Norme comptable internationale (l'International Accounting Standard ou « IAS ») 40, *Immeubles de placement*. De plus, un immeuble de placement détenu en vertu d'un contrat de location est classé comme tel s'il répond à la définition d'immeuble de placement. Au début du contrat de location, l'immeuble de placement est comptabilisé à la valeur actualisée des paiements minimaux futurs au titre de la location, et un montant équivalent est comptabilisé à titre d'obligation découlant d'un contrat de location.

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur selon la politique d'évaluation présentée à la note 6. Les profits et les pertes qui découlent des variations de la juste valeur des immeubles de placement sont compris dans les états consolidés du résultat net et du résultat global de la période où ces modifications ont lieu. Les immeubles de placement sont décomptabilisés au moment de leur sortie.

Immeubles à revenu

Les entrées au titre des immeubles à revenu s'entendent de dépenses engagées relativement à des projets d'agrandissement ou d'amélioration d'immeubles à revenu existants qui permettent d'accroître la capacité de générer des produits des immeubles et sont considérées comme des dépenses d'investissement permettant d'accroître les produits. Augmenter et améliorer la capacité productive de la superficie locative des immeubles à revenu existants détenus par la Fiducie exige d'importantes dépenses d'investissement en continu. Selon la Fiducie, ces dépenses d'investissement en continu sont les suivantes :

- Les dépenses d'investissement liées aux immeubles s'entendent de dépenses majeures comme la réfection de la chaussée du stationnement ou de la toiture, soit d'importants éléments d'amélioration engagés dans le cadre d'un programme de dépenses d'investissement. Elles sont inscrites à l'actif et recouvrables auprès des locataires en vertu des modalités de leurs baux sur la durée d'utilité des améliorations. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont passés en charges lorsqu'ils sont engagés.
- Les frais directs de location comprennent les droits de courtage directs de tiers engagés lors de la conclusion réussie d'un contrat de location.
- Les allocations pour améliorations locatives s'entendent des montants engagés par la Fiducie afin de respecter ses obligations découlant des contrats de location qui sont désignés comme étant soit des améliorations locatives, lesquelles appartiennent à la Fiducie, soit des incitatifs à la prise à bail. Une dépense est considérée comme étant une amélioration locative lorsqu'elle profite principalement à la Fiducie ou qu'elle lui appartient. Dans ce cas, il est considéré que la Fiducie a acquis un actif qui est comptabilisé en tant qu'entrée au titre des immeubles à revenu. Les incitatifs à la prise à bail sont amortis sur une base linéaire sur la durée du contrat de location en réduction des produits.

Biens en voie d'aménagement

Le coût des terrains et des immeubles en voie d'aménagement (qui représentent des sites d'aménagement commerciaux, des projets de densification et des infrastructures connexes) constitue des coûts spécifiquement identifiables engagés au cours de la période qui précède l'achèvement des travaux de construction. Les coûts inscrits à l'actif au titre des dépenses d'investissement liées à l'aménagement comprennent :

- les permis, les honoraires des architectes et les coûts de construction de base;
- les paiements aux locataires aux termes des obligations découlant des contrats de location lorsque le paiement est un remboursement destiné à un projet de construction dont Propriétés de Choix tirera un avantage après le départ du locataire;
- les paiements de densification des sites, les frais de gestion de projets, les honoraires professionnels et les impôts fonciers.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Les coûts d'emprunt directement attribuables liés à l'acquisition ou à la construction d'immeubles de placement admissibles sont inscrits à l'actif. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif au moment où les activités nécessaires à la préparation d'un actif pour l'aménagement ou le réaménagement débutent. L'inscription à l'actif des coûts d'emprunt cesse lorsque l'actif est quasi achevé ou si les activités d'aménagement doivent être interrompues pendant une longue période. Le montant des coûts d'emprunt inscrit à l'actif est d'abord établi en tenant compte des emprunts propres au projet, le cas échéant, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré des emprunts aux dépenses admissibles après ajustements pour tenir compte des emprunts liés à d'autres projets d'aménagement précis.

Les biens en voie d'aménagement sont transférés dans les immeubles à revenu à leur juste valeur lorsque l'aménagement est pratiquement achevé. La Fiducie considère que le projet est pratiquement achevé lorsque l'immeuble est dans l'état nécessaire pour permettre son exploitation de la manière souhaitée par la direction.

g. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle qui sont aménagés en vue de la vente dans le cadre des activités ordinaires de la société sont présentés au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation estimée. Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle font l'objet d'un test de dépréciation chaque date de clôture. Une perte de valeur est comptabilisée en charges si la valeur comptable de l'immeuble excède sa valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est établie d'après les projections des flux de trésorerie futurs, lesquelles tiennent compte des plans d'aménagement de chaque projet et des meilleures estimations de la direction quant à la conjoncture économique la plus probable.

Le coût des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comprend les coûts d'emprunt directement attribuables aux projets en cours de réalisation. Le montant des coûts d'emprunt inscrit à l'actif est d'abord établi en tenant compte des emprunts propres au projet, le cas échéant, et autrement en appliquant un coût moyen pondéré des emprunts aux dépenses admissibles après ajustements pour tenir compte des emprunts liés à des projets d'aménagement précis. Les coûts d'emprunt ne sont pas inscrits à l'actif eu égard aux stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle dans les cas où il n'y a aucune activité d'aménagement en cours.

Les transferts depuis les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle vers les immeubles de placement ont lieu lorsqu'il y a un changement au niveau de l'utilisation du bien. Un changement d'utilisation survient lorsque le bien répond, ou ne répond plus, à la définition d'un immeuble de placement selon les intentions de la direction en présence d'un élément observable indiquant un changement d'utilisation.

h. Actifs détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est classé comme étant détenu en vue de la vente lorsqu'il est attendu que la valeur comptable sera recouvrée essentiellement lors de la vente plutôt qu'en raison de son utilisation en continu. Pour qu'il en soit ainsi, l'immeuble doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels immeubles et sa vente doit être hautement probable, habituellement à l'intérieur d'une période d'un an. Une fois désigné comme étant détenu en vue de la vente, l'immeuble de placement demeure évalué à la juste valeur et il est présenté séparément aux bilans consolidés.

i. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à la date à laquelle Propriétés de Choix devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier.

Classement et évaluation

Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction de trois catégories : au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (« JVAERG ») et à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »). Les passifs financiers sont classés et évalués en fonction de deux catégories : au coût amorti ou à la JVRN. Les dérivés incorporés dans des contrats où le contrat hôte est un actif financier entrant dans le champ d'application de l'IFRS 9, *Instruments financiers*, ne sont pas séparés, mais l'instrument financier hybride dans son ensemble est évalué aux fins du classement.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le classement et l'évaluation des actifs financiers en fonction du modèle économique utilisé par la Fiducie pour la gestion des actifs financiers et des caractéristiques de flux de trésorerie contractuels connexes sont résumés ci-après :

- Les actifs détenus en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts (le « critère RPVI ») sont évalués au coût amorti.
- Les actifs détenus selon un modèle économique dont l'objectif est de les détenir à la fois en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels et en vue de la vente d'actifs financiers avant l'échéance et pour lesquels les flux de trésorerie contractuels correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sont évalués à la JVAERG.
- Les actifs détenus selon un autre modèle économique ou les actifs qui n'ont pas les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels qui répondent au critère RPVI sont évalués à la JVRN.

Après leur comptabilisation initiale, les actifs financiers ne sont pas reclassés, à moins que la Fiducie ne décèle un changement du modèle économique qu'elle suit pour la gestion des actifs financiers et qu'elle ne réévalue le classement de ses actifs financiers. Tous les passifs financiers sont évalués ultérieurement au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif ou à la JVRN.

Le tableau qui suit présente le classement et l'évaluation des actifs financiers et des passifs financiers.

Actif/passif	Classement et évaluation
Créances	Coût amorti
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – critère RPVI	Coût amorti
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir – JVRN	JVRN
Actifs immobiliers financiers	JVRN
Placement dans des titres immobiliers	JVRN
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti
Dette à long terme	
Débentures non garanties de premier rang	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Coût amorti
Emprunts à la construction	Coût amorti
Facilité de crédit	Coût amorti
Fournisseurs et autres passifs	Coût amorti
Dérivés désignés à des fins de couverture	JVAERG
Dérivés non désignés à des fins de couverture	JVRN
Parts échangeables	JVRN

Dépréciation

Une correction de valeur pour pertes de crédit attendues est comptabilisée à chaque date de clôture pour tous les actifs financiers évalués au coût amorti ou pour ceux qui sont évalués à la JVAERG, à l'exception des placements dans des instruments de capitaux propres. L'application du modèle basé sur les pertes de crédit attendues nécessite le recours à un jugement considérable, notamment la prise en compte de l'incidence des changements dans les facteurs économiques sur les pertes de crédit attendues, lesquelles sont déterminées sur une base pondérée en fonction de leur probabilité.

Les pertes de valeur, s'il y a lieu, seraient comptabilisées dans les charges des états consolidés du résultat net et du résultat global, et la valeur comptable de l'actif financier ou du groupe d'actifs financiers serait réduite au moyen d'un compte de correction de valeur pour dépréciation. Si le montant de la perte de valeur diminuait au cours d'une période ultérieure à sa comptabilisation, et si cette diminution pouvait être objectivement liée aux conditions et aux changements de facteurs survenus après la comptabilisation initiale de la perte de valeur, cette perte de valeur comptabilisée précédemment ferait l'objet d'une reprise inscrite dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. La reprise de la perte de valeur serait limitée au montant de la diminution de la perte de valeur et, après la reprise, la valeur comptable de l'actif financier à la date de reprise de la perte de valeur ne pourrait pas être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la perte de valeur n'avait pas été comptabilisée.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Juste valeur

La juste valeur est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation, que ce prix soit directement observable ou estimé selon une autre technique d'évaluation. Lors de l'estimation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif, la Fiducie prend en compte les caractéristiques de l'actif ou du passif si c'est ce que feraient les intervenants du marché pour fixer le prix de l'actif ou du passif à la date d'évaluation. La juste valeur utilisée à des fins d'évaluation ou aux fins des informations à fournir dans les présents états financiers consolidés est déterminée sur cette base, à moins d'indications contraires.

Propriétés de Choix évalue les actifs et passifs financiers selon la hiérarchie des justes valeurs suivante. Les différents niveaux ont été définis comme suit :

- Niveau 1 : des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 : des données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix);
- Niveau 3 : des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

La détermination de la juste valeur et la hiérarchie qui en résulte nécessitent le recours à des données observables du marché dans la mesure où de telles données existent. Le classement d'un instrument financier dans la hiérarchie est fondé sur la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est importante pour l'évaluation de la juste valeur.

Les coûts d'acquisition, à l'exception de ceux qui se rapportent aux instruments financiers classés comme étant à la JVRN et qui sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés, sont inscrits à l'actif à la valeur comptable de l'instrument et amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Processus d'évaluation

Tous les trimestres, les services de la trésorerie et de l'information financière de Propriétés de Choix déterminent la juste valeur des instruments financiers. Le tableau suivant décrit les techniques d'évaluation utilisées aux fins du calcul des justes valeurs des instruments financiers.

Type	Technique d'évaluation
Actifs immobiliers financiers	La juste valeur est déterminée au moyen de la méthode d'évaluation décrite à la note 5.
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	La juste valeur de chaque prêt hypothécaire, prêt et billet à recevoir est fondée sur la conjoncture du marché pour un financement comportant des modalités et des risques semblables.
Placement dans des titres immobiliers	La juste valeur est fondée sur les cours de clôture du marché d'Allied Properties Real Estate Investment Trust (« Allied »).
Créances, trésorerie et équivalents de trésorerie, fournisseurs et autres passifs	En raison de l'échéance à court terme de ces instruments, la valeur comptable se rapproche de la juste valeur.
Options d'achat de parts	La juste valeur de chaque tranche est évaluée séparément au moyen du modèle d'évaluation des options Black et Scholes.
Parts temporairement inaccessibles, unités de rendement, parts différées des fiduciaires et parts échangeables	La juste valeur est fondée sur les cours de clôture du marché des parts de Propriétés de Choix.
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts (« PTIRP »)	La juste valeur de chaque attribution est évaluée en fonction de la valeur de marché d'une part à la date de clôture diminuée d'un escompte pour tenir compte des restrictions imposées aux PTIRP relativement à la période d'acquisition des droits et à la période de détention.
Dette à long terme	La juste valeur est fondée sur la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels actualisés selon le taux d'emprunt marginal courant de Propriétés de Choix pour des types de conventions d'emprunt similaires ou, le cas échéant, sur les cours du marché.

Décomptabilisation d'instruments financiers

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels de percevoir les flux de trésorerie et les avantages liés à l'actif financier arrivent à expiration ou que Propriétés de Choix transfère à une autre partie le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif financier. L'écart entre la valeur comptable des actifs et la somme de la contrepartie reçue ou à recevoir est comptabilisé dans le bénéfice net.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Les passifs financiers sont décomptabilisés lorsque les obligations contractuelles arrivent à expiration, sont éteintes ou sont annulées. L'écart entre la valeur comptable d'un passif financier décomptabilisé et la contrepartie payée ou à payer est comptabilisé dans le bénéfice net.

j. Actifs immobiliers financiers

Les actifs immobiliers financiers correspondent aux terrains et aux bâtiments acquis par la Fiducie qui ne respectaient pas les critères d'admissibilité au transfert de contrôle aux termes de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, en raison du contrat de cession-bail conclu avec le vendeur du bien. Conformément à l'IFRS 16, *Contrats de location*, la Fiducie a comptabilisé ces acquisitions à titre d'instruments financiers aux termes de l'IFRS 9, *Instruments financiers*.

k. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

Les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir de la Fiducie sont classés selon deux catégories : 1) ceux détenus en vue de la perception de flux de trésorerie contractuels qui correspondent à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts et qui sont classés et évalués au coût amorti; et 2) ceux qui ne répondent pas au critère RPVI et qui sont classés et évalués à la JVRN.

Les produits d'intérêts pour les prêts hypothécaires et les prêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. À la clôture de chaque période de présentation de l'information, la direction examine ses prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir répondant au critère RPVI afin de déterminer si un événement ou un changement de circonstance indiquant qu'une possible dépréciation s'est produite. En présence d'un tel indicateur, la valeur recouvrable de l'actif est estimée afin de mesurer toute perte de valeur, et une correction de valeur au titre des pertes de crédit attendues est comptabilisée.

Les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir sont soumis à un test de dépréciation selon un modèle basé sur les pertes de crédit attendues. La Fiducie applique l'approche générale pour les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir mesurés au coût amorti. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés et actualisés au taux d'intérêt effectif initial du prêt est inférieure à sa valeur comptable, et elle est évaluée selon la différence entre les deux valeurs. Lorsque les montants et le calendrier des flux de trésorerie futurs ne peuvent être estimés de façon raisonnablement fiable, une perte de valeur est comptabilisée si l'une ou l'autre des valeurs suivantes est inférieure à sa valeur comptable : a) la juste valeur du titre sous-jacent, déduction faite des coûts de réalisation et des montants que la Fiducie est juridiquement contrainte de verser aux emprunteurs ou b) le prix de marché observable pour le prêt. L'évaluation de ces montants est subjective et est fondée sur des hypothèses concernant les conditions du marché qui pourraient considérablement différer des résultats réels de périodes futures.

l. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Les immobilisations incorporelles qui ont une durée d'utilité déterminée sont amorties sur leur durée d'utilité économique et soumises à un test de dépréciation chaque fois qu'il existe une indication qu'elles aient pu se déprécier. La durée d'amortissement et le mode d'amortissement d'une immobilisation incorporelle à durée d'utilité déterminée sont réexaminés au moins à la clôture de chaque période de présentation de l'information financière. Les changements touchant la durée d'utilité prévue ou le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs incorporés dans l'actif sont considérés comme étant une modification de la durée ou du mode d'amortissement, selon le cas, et sont traités comme des modifications d'estimations comptables.

m. Contrats de location

À titre de bailleur

Lorsque la Fiducie agit à titre de bailleur, elle détermine et classe chaque contrat de location à titre de contrat de location-financement ou de contrat de location simple à la date de début du contrat.

Lorsqu'un contrat de location transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent, le contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement; sinon, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Aux fins de cette évaluation, la Fiducie prend en considération certains indicateurs, notamment le fait que la durée du contrat de location couvre ou non la majeure partie de la durée de vie économique du bien ou que la valeur actualisée des paiements au titre de la location correspond à la quasi-totalité de la juste valeur du bien sous-jacent.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

La plupart des contrats de location que la Fiducie conclut à titre de bailleur sont classés en tant que contrats de location simple. La méthode comptable appliquée par la Fiducie à l'égard de ces contrats de location est détaillée dans la section portant sur la méthode comptable relative à la comptabilisation des produits.

À la date de début d'un contrat de location-financement, la Fiducie comptabilise une créance locative dont le montant correspond à son investissement net dans le contrat de location, lequel est évalué à la valeur actualisée des paiements au titre de la location devant être effectués sur la durée du contrat. Les paiements au titre de la location comprennent les paiements fixes, les paiements au titre de la location variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux et les sommes devant être versées au titre de garanties de valeur résiduelle, déduction faite de tout avantage incitatif à la location à payer. Les paiements au titre de la location comprennent également le prix d'exercice de toute option d'achat que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer et les paiements au titre des pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de l'option de résiliation. Les paiements au titre de la location variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux sont comptabilisés en tant que produits locatifs dans la période au cours de laquelle se produit l'événement ou la situation qui est à l'origine du paiement.

n. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des fonds en caisse non soumis à des restrictions et des placements négociables dont l'échéance initiale est d'au plus 90 jours à compter de la date d'acquisition.

o. Instruments financiers dérivés

La Fiducie n'a pas recours à des instruments financiers à des fins de spéculation. Tout instrument dérivé répondant à la définition de dérivé incorporé est séparé de son contrat hôte et comptabilisé au bilan consolidé à sa juste valeur. Les instruments dérivés sont constatés comme actifs et passifs courants ou non courants selon leur durée restante jusqu'à échéance. Toute variation de la juste valeur des instruments dérivés est comptabilisée en résultat net, à moins que le dérivé ne soit admissible à la comptabilité de couverture et qu'il ne soit désigné comme une couverture efficace dans le cadre d'une relation de couverture désignée. La Fiducie utilise des couvertures de flux de trésorerie pour gérer son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. La partie efficace de la variation de la juste valeur de l'élément de couverture est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global. Si la variation de la juste valeur de l'élément de couverture n'est pas entièrement compensée par la variation de la juste valeur de l'élément couvert, la partie inefficace de la relation de couverture est comptabilisée en résultat net. Les montants cumulés dans les autres éléments du résultat global sont reclassés dans le résultat net lorsque l'élément couvert est comptabilisé en résultat net.

p. Parts échangeables

Les parts de catégorie B de SEC de la filiale de la Fiducie, soit la société en commandite, peuvent être échangées contre des parts de fiducie au gré du porteur (les « parts échangeables »). GWL détient la totalité des parts échangeables. Ces parts échangeables sont considérées comme étant des instruments rachetables au gré du porteur et doivent être classées comme des passifs financiers à la JVRN. Les distributions versées sur les parts échangeables sont comptabilisées dans les charges d'intérêts.

q. Parts de fiducie

À l'exception de certaines restrictions, les parts de Propriétés de Choix peuvent être rachetées au gré du porteur et sont donc considérées comme des instruments rachetables au gré du porteur aux termes de l'IAS 32, *Instruments financiers : présentation* (l'« IAS 32 »). Les instruments rachetables au gré du porteur doivent être comptabilisés comme des passifs financiers, sauf lorsque certaines conditions précisées dans l'IAS 32 sont remplies, auquel cas ils doivent être présentés comme des instruments de capitaux propres.

Un instrument rachetable au gré du porteur ne peut être présenté comme un instrument de capitaux propres que si toutes les conditions suivantes sont remplies : i) l'instrument rachetable au gré du porteur doit accorder au porteur le droit à une quote-part des actifs nets de l'entité en cas de liquidation de celle-ci; ii) la catégorie à laquelle appartient l'instrument rachetable au gré du porteur doit être subordonnée à toutes les autres catégories d'instruments; iii) tous les instruments financiers de la catégorie dont il est question au point ii) ci-dessus doivent posséder des caractéristiques identiques; iv) à l'exception de l'obligation de l'émetteur de racheter l'instrument à la demande du porteur, l'instrument ne doit pas comporter d'autres obligations contractuelles qui répondent à la définition d'un passif; v) le total des flux de trésorerie attendus attribuables à l'instrument doit être basé essentiellement sur le résultat net de l'entité ou la variation de la juste valeur de l'instrument. Les parts de fiducie respectent les conditions de l'IAS 32 et, par conséquent, elles sont présentées dans les capitaux propres aux états financiers consolidés.

r. Comptabilisation des produits

Produits locatifs

Propriétés de Choix conserve la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement et, par conséquent, comptabilise ses contrats de location conclus avec ses locataires comme des contrats de location simple. La Fiducie commence à comptabiliser les produits tirés de ses contrats de location en se basant sur plusieurs facteurs. Dans la plupart des cas, la comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire prend possession du bien loué, c'est-à-dire lorsqu'il en contrôle l'utilisation matérielle. En règle générale, cela se produit à la date la plus éloignée entre la date de début du contrat de location et le moment où les ajouts sous forme d'améliorations locatives que la Fiducie doit apporter au bien loué, le cas échéant, sont pratiquement achevés.

Les produits de la Fiducie proviennent des contrats de location conclus avec les locataires et comprennent à la fois des composantes locatives et des composantes non locatives. La Fiducie comptabilise les produits tirés des composantes locatives, ce qui comprend le recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance, sur une base linéaire sur la durée du contrat. Ces produits sont pris en compte dans les produits des états consolidés du résultat net et du résultat global puisqu'ils sont liés à l'exploitation. Toutefois, les produits locatifs conditionnels sont comptabilisés à mesure qu'ils sont obtenus. Des loyers à recevoir cumulés comptabilisés sur une base linéaire sont recouverts auprès des locataires au titre de l'écart entre le loyer comptabilisé sur une base linéaire et le loyer à payer par le locataire selon le contrat.

Les contrats de location comprennent certains services offerts aux locataires comme le nettoyage, les services publics, la sécurité, le terrassement, le déneigement, les coûts d'entretien de l'immeuble ainsi que d'autres services de soutien. La contrepartie imputée aux locataires pour ces services comprend les frais facturés selon un pourcentage du produit locatif et le remboursement de certaines dépenses engagées. La Fiducie a déterminé que ces services représentent des composantes non locatives distinctes (transférées séparément du droit d'utilisation de l'actif sous-jacent) qui entrent dans le champ d'application de l'IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*. Ces services de gestion d'immeubles sont considérés comme étant une seule obligation de prestation et répondant aux critères de la comptabilisation au fil du temps. Ainsi, ils sont comptabilisés au cours de la période durant laquelle les dépenses recouvrables sont engagées ou les services sont rendus.

Produits d'intérêts

Les produits d'intérêts sont composés des intérêts gagnés sur les avances consenties aux termes d'ententes de prêts mezzanine, de financement par le vendeur, de financement de coentreprises ainsi que des intérêts bancaires touchés sur les dépôts. Les produits d'intérêts sont comptabilisés conformément aux modalités énoncées dans les ententes de financement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Produits de commissions

Les produits de commissions s'entendent essentiellement des frais de gestion d'immeubles, des honoraires de location, des frais de gestion de projets et d'autres frais divers. Les frais de gestion d'immeubles correspondent généralement à un pourcentage des produits liés aux immeubles et sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés conformément aux conventions de gestion d'immeubles ou aux ententes de copropriété. Les honoraires de location sont engagés lorsque la Fiducie agit à titre de gestionnaire de location des biens immobiliers détenus conjointement et sont comptabilisés lorsqu'ils sont gagnés conformément aux conventions de gestion d'immeubles ou aux ententes de copropriété.

Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients découlant de la vente d'unités résidentielles en copropriété sont comptabilisés au moment où le contrôle de l'actif (p. ex., l'unité en copropriété) est transféré à l'acheteur (p. ex., lorsque l'acheteur prend possession de l'unité en copropriété) et où l'acheteur a la capacité de décider de l'utilisation de l'actif et d'en tirer la quasi-totalité des avantages restants. Le montant des produits comptabilisés est établi selon le prix de transaction prévu dans les contrats conclus avec les acheteurs. Les montants reçus avant la prise de possession des actifs par les acheteurs sont comptabilisés en tant que produits différés (obligation contractuelle).

Revenus tirés de la résiliation de contrats de location

Les revenus tirés de la résiliation de contrats de location comprennent les montants reçus des locataires lors de l'annulation ou de la résiliation anticipée de leurs obligations locatives restantes. Ils sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée du contrat de location modifié, à compter du moment où une résiliation de contrat de location est conclue et jusqu'à la nouvelle date d'expiration du contrat de location.

s. Rémunération fondée sur des parts

La Fiducie a cinq régimes de rémunération fondée sur des parts en place : 1) le régime d'options d'achat de parts, 2) le régime de parts temporairement incessibles (« PTI »), 3) le régime d'unités de rendement (« UR »), 4) le régime de parts différées (« PD ») des fiduciaires et 5) le régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts (« PTIRP »), car la Fiducie est une fiducie à capital variable dont les parts sont rachetables, ce qui requiert que ses régimes de rémunération fondée sur des parts soient comptabilisés à titre de passif et à leur juste valeur. La juste valeur propre à chaque régime est évaluée à chaque date de clôture. La charge de rémunération est comptabilisée dans les charges générales et administratives sur la période d'acquisition des droits pour chaque tranche, une variation équivalente étant constatée à titre de passif.

Régime d'options d'achat de parts

Les options d'achat de parts de Propriétés de Choix ont une durée pouvant aller de cinq à dix ans, les droits y afférents étant acquis de façon cumulative à raison de 25 % à chaque date anniversaire de l'attribution, et elles sont exerçables au prix désigné des parts, qui se fonde sur le cours moyen pondéré en fonction du volume d'une part pour les cinq derniers jours de bourse précédant la date d'attribution ou le jour de bourse précédant immédiatement la date d'attribution, selon le plus élevé de ces deux cours. La juste valeur de chaque tranche est évaluée séparément au moyen du modèle d'évaluation des options Black et Scholes, et tient compte des hypothèses suivantes :

- le taux de distribution attendu est estimé d'après les distributions annuelles attendues avant la date du bilan et le cours de clôture de la part à la date du bilan;
- la volatilité attendue du cours de la part est estimée d'après la volatilité moyenne du cours des titres de la Fiducie au cours d'une période qui correspond à la durée de vie attendue des options;
- le taux d'intérêt sans risque est estimé en fonction du rendement des obligations du gouvernement du Canada à la date de clôture pour une période jusqu'à l'échéance correspondant à la durée de vie attendue des options;
- l'incidence de l'exercice attendu d'options avant l'échéance est prise en compte dans la durée de vie moyenne pondérée attendue des options, laquelle se fonde sur les prévisions concernant le comportement du détenteur de l'option.

Régime de parts temporairement incessibles

Les parts temporairement incessibles donnent à certains membres du personnel le droit de recevoir la valeur de l'attribution de PTI en trésorerie ou en parts, à la discrétion des membres du personnel, au terme de la période pertinente d'acquisition, 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 à la date du bilan.

Régime d'unités de rendement

Les unités de rendement 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 unité et une estimation de la mesure selon laquelle les objectifs en matière de rendement ont été atteints à la date du bilan.

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 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. Les PD sont acquises à l'attribution. La juste valeur de chaque PD est évaluée à la valeur de marché d'une part à la date du bilan.

Régime de parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts

Les parts temporairement incessibles réglées sous forme de parts sont comptabilisées à titre d'attributions réglées en trésorerie. 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 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 ans au cours de laquelle les parts ne peuvent pas être cédées. La juste valeur de chaque PTIRP attribuée est évaluée en fonction de la valeur de marché d'une part à la date de clôture, diminuée d'un escompte pour tenir compte des restrictions imposées aux PTIRP relativement à la période d'acquisition des droits et à la période de détention.

t. Impôt sur le résultat

Propriétés de Choix est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de fiducie de placement immobilier (« FPI ») au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Selon certaines règles relatives à l'impôt fédéral des fiducies ou des sociétés de personnes qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (les « EIPD »), certaines distributions versées par une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son revenu imposable, et l'EIPD sera assujettie à l'impôt sur ces distributions à un taux pratiquement équivalent au taux d'imposition général s'appliquant aux sociétés par actions canadiennes.

Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'appliquera pas à une FPI qui remplit certaines conditions relatives à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI ») et les distributions peuvent être portées en réduction du revenu imposable de la FPI. Propriétés de Choix a examiné les règles relatives aux EIPD et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits et estime qu'elle satisfait aux conditions de l'exception relatives aux FPI. Les fiduciaires ont l'intention de distribuer annuellement la totalité du revenu imposable directement gagné par Propriétés de Choix aux porteurs de parts et de déduire ces distributions aux fins de l'impôt sur le revenu et, par conséquent, elle n'a comptabilisé aucune charge d'impôt nette exigible ni aucun actif ou passif d'impôt différé dans ses états financiers consolidés relativement à ses immeubles de placement canadiens.

La Fiducie consolide également certaines entités assujetties à l'impôt au Canada pour lesquelles l'impôt exigible et l'impôt différé sont comptabilisés. L'impôt exigible est l'impôt qui devra vraisemblablement être payé ou récupéré au titre du bénéfice imposable ou de la perte fiscale de la période, d'après les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture, et il comprend également tout ajustement de l'impôt à payer relativement à des années antérieures.

L'impôt différé est comptabilisé selon la méthode axée sur le bilan pour tenir compte des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et des passifs inscrits dans les états financiers et leur valeur fiscale respective. Les actifs et passifs d'impôt différé sont mesurés selon les taux d'impôt adoptés ou quasi adoptés dont il est prévu qu'ils s'appliqueront au bénéfice imposable des exercices au cours desquels ces différences temporaires sont censées être recouvrées ou être réglées. Un actif d'impôt différé est comptabilisé pour tenir compte des différences temporaires ainsi que des pertes fiscales et crédits d'impôt inutilisés dans la mesure où il est probable que l'on disposera de bénéfices imposables futurs auxquels ces éléments pourront être imputés. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits lorsque la réalisation de l'avantage fiscal connexe n'est plus probable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont compensés si l'entité a un droit juridiquement exécutoire de compenser ces montants et s'ils concernent un impôt sur le résultat prélevé par la même administration fiscale sur la même entité fiscale, ou sur des entités fiscales différentes, si Propriétés de Choix a l'intention de régler les passifs d'impôt exigible et de réaliser les actifs d'impôt exigible sur la base de leur montant net.

L'impôt différé est comptabilisé relativement aux différences temporaires liées aux participations dans des filiales, sauf si la Fiducie exerce un contrôle sur la date à laquelle la différence temporaire s'inversera et dans la mesure où il est probable que ces différences ne se résorberont pas dans un avenir prévisible.

Note 3. Normes comptables futures et modifications de normes comptables

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.

Modifications d'IFRS 9 et d'IFRS 7

En mai 2024, des modifications d'IFRS 9, *Instruments financiers*, et d'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*, ont été publiées. Les modifications clarifient le moment où un actif financier ou un passif financier doit être comptabilisé ou décomptabilisé, notamment en précisant qu'un passif financier est décomptabilisé à la date de règlement. En plus de ces précisions, les modifications prévoient un choix de méthode comptable pour décomptabiliser les passifs financiers réglés au moyen d'un système de paiement électronique avant la date de règlement, si certaines conditions sont remplies. Les modifications comprennent également des précisions concernant le classement des actifs financiers qui sont assortis de caractéristiques liées aux questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise. Aux termes de ces modifications, des informations supplémentaires doivent être fournies pour les instruments financiers assortis de clauses conditionnelles et les placements dans des instruments de capitaux propres classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Ces modifications s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026. L'adoption anticipée est autorisée, et il sera possible d'adopter par anticipation uniquement les modifications relatives au classement des actifs financiers. L'adoption ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les états financiers consolidés de la Fiducie.

Secteurs opérationnels

En juillet 2024, l'International Accounting Standards Board a publié une décision de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) précisant certaines exigences d'IFRS 8 *Secteurs opérationnels*. En vertu de l'IFRIC, les entités doivent présenter certaines composantes des produits et des charges si elles figurent dans la mesure du résultat sectoriel fournie au principal décideur opérationnel, et ce, peu importe si ces composantes sont fournies séparément au principal décideur opérationnel. Par conséquent, la Fiducie a apporté des changements à la présentation de ses secteurs (note 30).

Note 4. Jugements et estimations comptables critiques

L'établissement des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements et procède à des estimations lorsqu'elle applique les méthodes comptables de Propriétés de Choix qui ont une incidence sur les montants et les informations présentés dans les états financiers consolidés et les notes y afférentes.

Dans le contexte des présents états financiers consolidés, un jugement s'entend d'une décision prise par la direction relativement à l'application d'une méthode comptable, à la comptabilisation ou non d'un montant aux états financiers ou à la présentation d'une note, à la suite d'une analyse de l'information pertinente pouvant comprendre des estimations et des hypothèses. La direction utilise des estimations et des hypothèses principalement pour évaluer les soldes comptabilisés ou présentés dans les états financiers consolidés, et celles-ci sont fondées sur un ensemble de données sous-jacentes, notamment sur l'expérience passée de la direction, sur les connaissances que la direction possède des événements et de la conjoncture en cours et sur d'autres facteurs qu'elle juge raisonnables dans les circonstances. La direction évalue continuellement les estimations et les jugements qu'elle formule.

Les paragraphes qui suivent décrivent les méthodes comptables qui requièrent l'exercice du jugement ainsi que les sources principales d'incertitude relative aux estimations qui, de l'avis de Propriétés de Choix, pourraient avoir l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés. Les méthodes comptables significatives de Propriétés de Choix sont décrites à la note 2.

a. Immeubles de placement

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si certains coûts constituent une augmentation de la valeur comptable des immeubles de placement, pour établir le moment auquel la construction du bien en voie d'aménagement est presque achevée et pour déterminer les coûts d'emprunt attribuables qui doivent être inclus dans la valeur comptable des biens en voie d'aménagement. Propriétés de Choix applique également son jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. Propriétés de Choix considère tous les immeubles qu'elle a acquis au cours de l'exercice à l'étude comme des acquisitions d'actifs.

Sources principales d'incertitude relative aux estimations

La juste valeur des immeubles à revenu dépend des principales hypothèses liées aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux, et d'autres hypothèses liées aux flux de trésorerie futurs sur la période de détention. L'examen des flux de trésorerie futurs oblige la direction à poser des hypothèses concernant les loyers du marché, de même qu'à l'égard des activités de location ou d'aménagement du moment, des probabilités de renouvellement, du temps d'indisponibilité à l'échéance des baux, des provisions liées aux périodes de disponibilité et des coûts d'entretien prévus. De plus, la direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur ultime des immeubles. Il est possible que ces hypothèses ne se matérialisent pas.

b. Partenariats

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer si la Fiducie exerce un contrôle conjoint ou si les partenariats sont des partenariats ou des coentreprises. Pour évaluer si les partenariats sont des partenariats ou des coentreprises, la direction exerce un jugement afin de déterminer quels sont les droits et les obligations de la Fiducie dans le cadre du partenariat en fonction d'éléments comme la structure, la forme juridique et les modalités contractuelles de l'arrangement.

c. Contrats de location

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix doit formuler des jugements afin de déterminer si certains contrats de location sont des contrats de location simple ou des contrats de location-financement, en particulier dans le cas de contrats de location à long terme. Tous les contrats de location en vertu desquels Propriétés de Choix est le locateur sont des contrats de location simple.

d. Impôt sur le résultat

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Propriétés de Choix est une fiducie de fonds commun de placement et une FPI au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix n'a pas à payer d'impôt canadien sur le revenu, pourvu que la totalité de son revenu imposable soit distribuée à ses porteurs de parts chaque année. Propriétés de Choix est une FPI si elle remplit certaines conditions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Propriétés de Choix fait preuve de jugement dans l'examen de ces conditions et s'est penchée sur leur interprétation et leur application à ses propres actifs et produits.

Propriétés de Choix a déterminé qu'elle était admissible à titre de FPI pour la période considérée. Propriétés de Choix prévoit continuer de remplir les conditions d'une FPI aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); cependant, si ce n'était plus le cas, elle ne pourrait plus transférer son revenu imposable aux porteurs de parts et serait par conséquent assujettie à l'impôt.

e. Transactions de cession-bail

Jugements posés en lien avec les méthodes comptables appliquées

Ces jugements sont posés lorsque Propriétés de Choix conclut des ententes visant l'acquisition d'immeubles de placement alors que le vendeur est également le preneur. L'exercice du jugement est nécessaire pour déterminer la durée d'utilité de l'actif loué et établir si la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de cet actif loué. En outre, la juste valeur de l'actif loué est comparée à la valeur actualisée des paiements minimaux futurs au titre de la location afin de déterminer si ces paiements correspondent à la quasi-totalité de la juste valeur, et les options d'achat sont comparées à la juste valeur de l'actif loué de manière à déterminer les options d'achat à prix avantageux. Des jugements sont posés pour déterminer la juste valeur aux fins de ces comparaisons. Se reporter à la note 6, Immeubles de placement, pour un complément d'information sur les estimations et les jugements associés aux évaluations. La Fiducie évalue chaque transaction individuellement selon les caractéristiques de l'entente.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 5. Transactions visant des immeubles de placement et autres transactions

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble / Emplacement	Date d'acquisition	Secteur	Participation acquise	Prix d'achat	Prix d'achat, compte tenu des coûts connexes	Contrepartie		
						Dette reprise auprès du vendeur	Passifs repris	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
19 Beechville Park Dr., Lakeside (Nouvelle-Écosse)	18 décembre	Immeubles industriels	50 %	14 138	14 560	—	1 750	12 810
Acquisitions auprès de parties liées (note 32)				157 635	159 908	—	1 750	158 158
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 7)	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
9025-17 Ave. SE et 1825-92 St. SE, Calgary (Alberta)	27 novembre	Immeubles de commerce de détail (terrain)	80 %	5 617	5 617	—	—	5 617
Avalon Centre, Ottawa (Ontario)	11 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	31 650	32 278	18 974	—	13 304
1770 Keene Cres. SW, Edmonton (Alberta)	20 décembre	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	6 123	6 137	—	—	6 137
Acquisitions auprès de tiers				77 265	78 446	31 127	—	47 319
Total des acquisitions				234 900 \$	238 354 \$	31 127 \$	1 750 \$	205 477 \$

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)

Immeuble / Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie			
					Dette reprise auprès du vendeur	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
100 Rorke Ave., Haileybury (Ontario)	1 ^{er} octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	250	—	—	—	250
Total des sorties d'immeubles de placement				47 410	7 586	2 510	—	37 314
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
800, boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal (Québec)	18 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	15 000	—	—	—	15 000
Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente				48 901	—	9 151	—	39 750
Total des sorties				96 311 \$	7 586 \$	11 661 \$	—	77 064 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

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	Immeuble de placement	Autres ⁱ⁾	Trésorerie	
Immeubles de placement										
2501-34th St., Vernon (Colombie-Britannique)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	12 330 \$	12 697 \$	— \$	— \$	— \$	12 697 \$	
2255-29th St. NE, Calgary (Alberta)	7 décembre	Immeubles industriels	100 %	50 340	50 389	—	—	—	50 389	
300, avenue Sainte-Croix, Montréal (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	17 734	20 241	—	—	1 728	18 513	
820, boul. Curé-Labelle, Blainville (Québec)	7 décembre	Immeubles de commerce de détail	100 %	11 485	11 903	—	—	—	11 903	
Acquisitions auprès de parties liées (note 32)				91 889	95 230	—	—	1 728	93 502	
1525 Victoria Park Ave., Toronto (Ontario)	24 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	21 872	23 049	—	—	—	23 049	
910 Dundas St. W, Whitby (Ontario)	24 mars	Immeubles de commerce de détail	100 %	17 500	17 876	—	—	—	17 876	
Altius Centre, Calgary (Alberta) ⁱⁱ⁾	30 mars	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	19 850	19 850	13 346	5 300	1 204	—	
2187 Bloor St. W, Toronto (Ontario)	4 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 728	1 915	—	—	—	1 915	
210 Mohawk Rd. E, Hamilton (Ontario)	14 août	Immeubles de commerce de détail	100 %	7 300	7 501	—	—	—	7 501	
Acquisitions auprès de tiers				68 250	70 191	13 346	5 300	1 204	50 341	
Total des acquisitions d'immeubles de placement				160 139	165 421	13 346	5 300	2 932	143 843	
Actifs immobiliers financiers										
10505 Southport Rd. SW, Calgary (Alberta)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	43 900	43 976	—	—	—	43 976	
5251 Country Hills Blvd. NW, Calgary (Alberta)	31 janvier	Immeubles de commerce de détail	100 %	42 400	42 476	—	—	—	42 476	
Total des acquisitions d'actifs immobiliers financiers (note 32)				86 300	86 452	—	—	—	86 452	
Total des acquisitions				246 439 \$	251 873 \$	13 346 \$	5 300 \$	2 932 \$	230 295 \$	

- i) Rend compte de montants liés à la décomptabilisation d'immobilisations incorporelles de 1 204 \$ et aux passifs repris de 1 728 \$.
- ii) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place (voir le tableau des cessions ci-dessous) en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le tableau qui suit présente un sommaire des immeubles de placement vendus au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

Immeuble / Emplacement	Date de sortie	Secteur	Participation cédée	Prix de vente, compte non tenu des coûts connexes	Contrepartie				
					Dettes reprises par l'acheteur	Immeubles de placement	Avances sous forme de prêts hypothécaires	Autres ⁱ⁾	Trésorerie
Immeubles de placement									
801 Ryan Rd., Courtenay (Colombie-Britannique)	8 mars	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	4 613 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	4 613 \$
Calgary Place, Calgary (Alberta) ⁱⁱ⁾	30 mars	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	48 402	34 617	5 300	11 140	(2 655)	—
2730-2742 Eglinton Ave. E., Scarborough (Ontario)	12 mai	Immeubles de commerce de détail (terrain)	100 %	3 557	—	—	—	—	3 557
55 Hereford St., Brampton (Ontario) ⁱⁱⁱ⁾	14 juin	Immeubles à usage mixte et résidentiels	100 %	74 200	—	—	51 000	(8 300)	31 500
19-29 Gurholt Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	14 décembre	Immeubles industriels	100 %	7 230	—	—	—	—	7 230
1210 Summit Dr. et 500 Notre Dame Dr., Kamloops (Colombie-Britannique) ^{iv), v)}	28 décembre	Immeubles de commerce de détail	50 %	49 261	20 067	—	—	(611)	29 805
Total des sorties d'immeubles de placement				187 263	54 684	5 300	62 140	(11 566)	76 705
Actifs détenus en vue de la vente									
460-506 Gardiners Rd., Kingston (Ontario)	21 février	Immeubles de commerce de détail	100 %	23 000	—	—	—	—	23 000
950 Brookdale Ave., Cornwall (Ontario)	21 avril	Immeubles de commerce de détail	100 %	10 000	—	—	—	—	10 000
Metropolitan Place, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)	19 juin	Immeubles à usage mixte et résidentiels	50 %	13 360	7 678	—	5 495	(1 935)	2 122
2473 Ouellette Ave., Windsor (Ontario)	7 juillet	Immeubles de commerce de détail	100 %	1 900	—	—	—	—	1 900
1 Gurholt Dr. et 10 Ilsley Dr., Dartmouth (Nouvelle-Écosse) ^{vi)}	5 octobre	Immeubles industriels	100 %	11 580	—	—	—	—	11 580
171 Trinity Dr., Moncton (Nouveau-Brunswick)	12 octobre	Immeubles de commerce de détail	100 %	61 174	—	—	9 624	—	51 550
Altius Centre, Calgary (Alberta)	31 octobre	Immeubles à usage mixte et résidentiels	100 %	20 000	—	—	—	—	20 000
Total des sorties d'actifs détenus en vue de la vente				141 014	7 678	—	15 119	(1 935)	120 152
Total des sorties				328 277 \$	62 362 \$	5 300 \$	77 259 \$	(13 501) \$	196 857 \$

- i) Rend compte de montants liés à la décomptabilisation d'immobilisations incorporelles de 5 201 \$ et au paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$.
- ii) La Fiducie a réalisé un échange d'immeubles de bureaux avec son partenaire. Dans le cadre de cet échange, la Fiducie a cédé sa participation de 50 % dans Calgary Place en échange de la participation de 50 % du partenaire dans Altius Centre (voir le tableau des acquisitions ci-dessus) et d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur.
- iii) L'actif de centre de données était loué à Loblaw. Dans le cadre de la cession, Propriétés de Choix a versé à Loblaw un paiement au titre de la résiliation d'un contrat de location de 8 300 \$ afin de résilier le contrat de location par anticipation.
- iv) Comprend deux actifs de commerce de détail.
- v) Un montant net des escomptes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé, de 128 \$ est compris dans la dette reprise par l'acheteur.
- vi) Comprend deux actifs industriels.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 6. Immeubles de placement

(en milliers de dollars)	Note	Immeubles à revenu	Biens en voie d'aménagement	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice		14 635 000 \$	288 000 \$	14 923 000 \$	14 444 000 \$
Acquisitions, y compris des coûts de transaction de 3 454 \$ (5 282 \$ en 2023)	5	226 600	11 754	238 354	165 421
Dépenses d'investissement					
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement ⁱ⁾		—	70 878	70 878	122 264
Améliorations des bâtiments		11 498	—	11 498	20 141
Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	24	—	3 048	3 048	5 402
Dépenses d'investissement liées aux immeubles		80 205	—	80 205	85 516
Frais directs de location		7 824	—	7 824	5 622
Allocations pour améliorations locatives		16 797	—	16 797	22 833
Amortissement des loyers comptabilisés sur une base linéaire		(2 194)	—	(2 194)	(2 270)
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente		(85 205)	—	(85 205)	(92 754)
Transferts depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	21 125	—	21 125	192 810
Transferts depuis les biens en voie d'aménagement		105 949	(105 949)	—	—
Reclassement de créances locatives		—	—	—	24 988
Sorties	5	(47 410)	—	(47 410)	(187 263)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement ⁱⁱⁱ⁾		115 811	(22 731)	93 080	116 290
Solde à la clôture de la période		15 086 000 \$	245 000 \$	15 331 000 \$	14 923 000 \$

i) Les dépenses d'investissement au titre de l'aménagement comprenaient des paiements de densification des sites de 3 872 \$ versés à Loblaw (14 377 \$ au 31 décembre 2023) (note 32).

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,13 % (4,05 % au 31 décembre 2023).

iii) Les variations latentes de la juste valeur des immeubles à revenu et des immeubles en voie d'aménagement correspondaient respectivement à un profit de 120 005 \$ et une perte de 22 732 \$ pour les immeubles détenus au 31 décembre 2024 (respectivement des profits de 64 692 \$ et 27 050 \$ 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 32), 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 audités.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a classé quatre immeubles de commerce de détail, d'une juste valeur totale de 85 205 \$, comme des actifs détenus en vue de la vente et a cédé deux immeubles dont elle a tiré un produit total de 48 901 \$ (note 5). Au 31 décembre 2024, les deux autres immeubles de commerce de détail, d'une juste valeur de 35 955 \$ (néant au 31 décembre 2023), étaient toujours classés comme des actifs détenus en vue de la vente. Après la clôture de l'exercice, la Fiducie a cédé ces deux immeubles de commerce de détail.

Processus et méthode d'évaluation

Les immeubles de placement (y compris ceux qui sont détenus par l'intermédiaire de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence) sont évalués à la juste valeur à l'aide d'évaluations préparées par l'équipe d'évaluation interne de la Fiducie. L'équipe relève directement du président et chef de la direction, et les processus d'évaluation ainsi que les résultats connexes sont examinés par la direction au moins une fois par trimestre. Les évaluations ne tiennent compte ni des primes sur le portefeuille ni de la valeur de la plateforme de gestion et reflètent l'utilisation optimale de chaque immeuble de placement de la Fiducie.

Dans le cadre du programme d'évaluation interne de la direction, la Fiducie tient compte d'évaluations externes réalisées par des entreprises nationales d'évaluation immobilière indépendantes pour un ensemble varié d'immeubles situés à différents emplacements géographiques et correspondant à diverses catégories d'actifs dans l'ensemble du portefeuille de la Fiducie. Sur une base trimestrielle, l'équipe d'évaluation examine et met à jour, s'il est réputé nécessaire, les modèles d'évaluation afin de tenir compte des données du marché. Les mises à jour peuvent être effectuées à l'égard des principales hypothèses liées aux taux de capitalisation finaux et aux taux d'actualisation et d'autres hypothèses, comme celles liées aux flux de trésorerie futurs, aux loyers du marché, de même qu'à l'égard des activités de location ou d'aménagement du moment, des probabilités de renouvellement, du temps d'indisponibilité à l'échéance des baux, des provisions liées aux périodes de disponibilité et des coûts d'entretien prévus.

Lorsqu'elle obtient une évaluation externe, l'équipe d'évaluation interne évalue l'ensemble des données importantes utilisées par les évaluateurs indépendants pour préparer leurs rapports d'évaluation et discute avec ces derniers du caractère raisonnable de leurs hypothèses. Au besoin, des ajustements seront apportés aux évaluations internes afin de tenir compte des hypothèses formulées aux fins des évaluations externes. La Fiducie comptabilisera la valeur déterminée en interne dans ses états financiers consolidés.

Immeubles à revenu

Les immeubles à revenu sont évalués au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, la juste valeur est estimée à l'aide d'hypothèses portant sur les avantages et les obligations associés à la propriété sur la durée de vie de l'actif, ce qui signifie en général une durée d'au moins 10 ans, tout en tenant compte d'une valeur finale établie par application d'un taux de capitalisation final au résultat d'exploitation net stabilisé estimé de la dernière année. Les principales hypothèses utilisées dans le cadre de cette méthode comprennent celles liées au taux d'actualisation et au taux de capitalisation final. Cette méthode utilise également les prévisions des flux de trésorerie futurs pour l'actif en question. Un taux d'actualisation fondé sur le marché est appliqué à ces flux de trésorerie futurs en vue d'établir la valeur actualisée des flux de produits liés à l'actif. Le taux de capitalisation final est déterminé séparément et peut être différent du taux d'actualisation.

La durée des flux de trésorerie futurs ainsi que le calendrier précis des entrées et des sorties de trésorerie sont déterminés par des événements comme la révision des loyers, l'établissement de nouveaux contrats de location, le renouvellement de contrats de location et les nouveaux contrats de location connexes, ainsi que les travaux de réaménagement ou de remise en état. La durée appropriée est habituellement déterminée par le comportement caractéristique de cette catégorie d'actifs sur le marché. Les flux de trésorerie futurs sont habituellement estimés en fonction du bénéfice brut déduction faite des taux d'inoccupation, des charges non recouvrables, des pertes pour irrécouvrabilité, des avantages incitatifs à la location, des coûts d'entretien, des frais de location ainsi que d'autres charges d'exploitation. Les flux de trésorerie futurs, de même que l'estimation de la valeur finale prévue à la fin de la période de projection, sont ensuite actualisés.

Biens en voie d'aménagement

Les biens en voie d'aménagement en cours de réalisation sont habituellement évalués selon la valeur de marché des terrains à laquelle sont ajoutés les coûts engagés à ce jour. Lorsque les flux de produits futurs peuvent être raisonnablement déterminés en raison d'importants travaux de construction en cours ou d'engagements locatifs conclus, le bien en voie d'aménagement est évalué selon les flux de trésorerie actualisés, ce qui comprend les hypothèses portant sur les sorties de trésorerie futures au titre des dépenses d'investissement futures, des coûts de construction et des frais d'aménagement. Le processus d'évaluation tient compte des risques liés aux activités d'aménagement, notamment en ce qui a trait à la planification, à l'obtention d'approbations pour le zonage et à l'obtention de licences ainsi que de permis de construction requis. Les biens en voie d'aménagement qui ne sont pas en cours de réalisation, comme les parcelles de terrains vacantes destinées à l'aménagement futur, sont généralement évalués en fonction des ventes de terrains commerciaux comparables.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 :

Total des immeubles à revenu	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Fourchette	Moyenne pondérée	Fourchette	Moyenne pondérée
Taux d'actualisation	5,00 % - 10,50 %	7,14 %	5,50 % - 10,50 %	7,10 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,36 %	4,75 % - 9,95 %	6,31 %
Immeubles de commerce de détail				
Taux d'actualisation	5,25 % - 10,50 %	7,32 %	5,50 % - 10,50 %	7,36 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 9,95 %	6,56 %	4,75 % - 9,95 %	6,58 %
Immeubles industriels				
Taux d'actualisation	6,00 % - 9,00 %	6,74 %	5,75 % - 8,75 %	6,41 %
Taux de capitalisation final	5,00 % - 8,50 %	5,89 %	5,00 % - 8,00 %	5,59 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels				
Taux d'actualisation	5,00 % - 7,75 %	6,50 %	5,50 % - 7,50 %	6,79 %
Taux de capitalisation final	4,50 % - 7,00 %	5,83 %	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 exercice, conformément à la politique de la Fiducie :

(en milliers de dollars, sauf indication contraire)	Exercice clos le 31 décembre 2024		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur	Nombre d'immeubles à revenu	Juste valeur
	79	3 686 000 \$	79	3 057 000 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Sensibilité de la juste valeur

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

(en milliers de dollars)		Taux de capitalisation finaux			Taux d'actualisation			
Sensibilité aux taux	Taux de capitalisation finaux moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur		Taux d'actualisation moyens pondérés	Juste valeur	Variation de la juste valeur	
(0,75) %	5,61 %	16 215 000 \$	1 129 000 \$		6,39 %	15 932 000 \$	846 000 \$	
(0,50) %	5,86 %	15 807 000	721 000		6,64 %	15 644 000	558 000	
(0,25) %	6,11 %	15 432 000	346 000		6,89 %	15 362 000	276 000	
— %	6,36 %	15 086 000	—		7,14 %	15 086 000	—	
0,25 %	6,61 %	14 766 000	(320 000)		7,39 %	14 817 000	(269 000)	
0,50 %	6,86 %	14 470 000	(616 000)		7,64 %	14 554 000	(532 000)	
0,75 %	7,11 %	14 194 000	(892 000)		7,89 %	14 297 000	(789 000)	

Note 7. Coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence

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

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de coentreprises ⁱ⁾	Participation	Nombre de coentreprises	Participation
Immeubles de commerce de détail	12	50 % - 75 %	15	25 % - 75 %
Immeubles industriels	1	75 %	—	— %
Immeubles à usage mixte et résidentiels	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		884 431 \$		883 712 \$

i) En 2024, une coentreprise a été reclassée dans les immeubles industriels et un immeuble à usage mixte et résidentiel l'a été depuis les terrains destinés à l'aménagement.

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, soit 48 479 \$, 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 5), 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 auprès de Loblaw du magasin Loblaw situé au 60 Carlton Street à Toronto, en Ontario, au coût de 42 534 \$ (note 32). La coentreprise a financé en partie l'acquisition en contractant une hypothèque de 27 646 \$ sur l'immeuble.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

L'information financière résumée sur les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence selon une participation de 100 % et selon la participation de Propriétés de Choix est présentée ci-après :

Au 31 décembre 2024						
(en milliers de dollars)	Participation	Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants	Actifs nets selon une participation de 100 %
Tullamore Industrial LP	85 %	7 537 \$	733 647 \$	(210 198) \$	(31 786) \$	499 200 \$
Woodbine One LP	75 %	14 057	244 285	(40 866)	(116 280)	101 196
Autres coentreprises	50 % - 75 %	73 143	1 519 002	(86 081)	(765 834)	740 230
Actifs nets selon une participation de 100 %		94 737 \$	2 496 934 \$	(337 145) \$	(913 900) \$	1 340 626 \$
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		41 830 \$	1 617 717 \$	(249 905) \$	(525 211) \$	884 431 \$

Exercice clos le 31 décembre 2024							
(en milliers de dollars)	Participation	Produits locatifs	Charges d'exploitation liées aux immeubles	Produits d'intérêts	Charges d'intérêts	Ajustement de la juste valeur	Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %
Tullamore Industrial LP	85 %	1 169 \$	(3) \$	— \$	(67) \$	15 719 \$	16 818 \$
Woodbine One LP	75 %	14 743	(3 152)	—	(6 019)	15 040	20 612
Autres coentreprises	50 % - 75 %	115 285	(44 814)	1 242	(34 786)	(12 123)	24 804
Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %		131 197 \$	(47 969) \$	1 242 \$	(40 872) \$	18 636 \$	62 234 \$
Quote-part du résultat net et du résultat global des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		75 563 \$	(27 344) \$	257 \$	(22 999) \$	23 661 \$	49 138 \$

Au 31 décembre 2023						
(en milliers de dollars)	Participation	Actifs courants	Actifs non courants	Passifs courants	Passifs non courants	Actifs nets selon une participation de 100 %
Tullamore Industrial LP	85 %	1 273 \$	622 353 \$	(129 952) \$	(17 145) \$	476 529 \$
Woodbine One LP	75 %	1 307	218 668	(92 914)	—	127 061
Autres coentreprises	25 % - 75 %	78 684	1 616 508	(177 039)	(766 779)	751 374
Actifs nets selon une participation de 100 %		81 264 \$	2 457 529 \$	(399 905) \$	(783 924) \$	1 354 964 \$
Participations dans des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		31 539 \$	1 541 134 \$	(265 477) \$	(423 484) \$	883 712 \$

Exercice clos le 31 décembre 2023							
(en milliers de dollars)	Participation	Produits locatifs	Charges d'exploitation liées aux immeubles	Produits d'intérêts	Charges d'intérêts	Ajustement de la juste valeur	Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %
Tullamore Industrial LP	85 %	— \$	— \$	— \$	— \$	(10 880) \$	(10 880) \$
Woodbine One LP	75 %	1 018	(281)	—	(229)	8 756	9 264
Autres coentreprises	25 % - 75 %	120 068	(43 270)	3 578	(37 310)	24 960	68 026
Résultat net et résultat global selon une participation de 100 %		121 086 \$	(43 551) \$	3 578 \$	(37 539) \$	22 836 \$	66 410 \$
Quote-part du résultat net et du résultat global des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		66 012 \$	(24 274) \$	2 306 \$	(19 827) \$	14 852 \$	39 069 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice		883 712 \$	995 822 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		48 534	31 816
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(31 938)	(33 913)
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 ⁱ⁾		(28 500)	—
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		(60 383)	(2 097)
Transferts des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence aux immeubles de placement consolidés	6	(21 125)	(154 956)
Avances sous forme de prêts hypothécaires consenties à la cession de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	11	(8 560)	5 385
Emprunts hypothécaires transférés depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	15	38 240	—
Désactualisation de la contrepartie éventuelle à payer		3 409	489
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		49 138	39 069
Total des activités sans effet sur la trésorerie		61 102	(110 013)
Solde à la clôture de l'exercice		884 431 \$	883 712 \$

i) Correspond à la distribution du produit net d'emprunts hypothécaires après le remboursement d'un emprunt à la construction d'une coentreprise.

Note 8. Participation en copropriété dans des biens immobiliers

Propriétés de Choix détient en copropriété les biens immobiliers qui suivent, et elle a inclus sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges connexes dans les états financiers consolidés audités :

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation	Nombre de biens détenus en copropriété	Participation
Immeubles de commerce de détail	34	50 % - 80 %	35	50 % - 75 %
Immeubles industriels	4	50 % - 67 %	2	50 % - 67 %
Immeubles à usage mixte et résidentiels	6	50 %	6	50 %
Nombre total de biens immobiliers détenus en copropriété	44		43	

Note 9. Actifs immobiliers financiers

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice		195 457 \$	109 509 \$
Acquisitions		—	86 452
Entrées (sorties)		711	(2 401)
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	23	3 206	1 897
Solde à la clôture de l'exercice		199 374 \$	195 457 \$

Au 31 décembre 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).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 10. Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle

Les stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comprennent un projet d'aménagement situé à Brampton, en Ontario, détenu en copropriété en vue de l'aménagement et de la vente d'unités résidentielles en copropriété.

Le tableau qui suit présente un sommaire de l'évolution des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle :

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice		8 681 \$	18 785 \$
Dépenses d'investissement au titre de l'aménagement		2 648	9 758
Intérêts inscrits à l'actif	24	—	1 146
Coût des ventes		(9 234)	(21 008)
Solde à la clôture de l'exercice		2 095 \$	8 681 \$

Le tableau suivant présente l'information sur les produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en milliers de dollars)	Note	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Ventes brutes		11 268 \$	25 634 \$
Coûts des ventes		(9 234)	(21 008)
Produits tirés des stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle		2 034 \$	4 626 \$

Note 11. Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Prêts hypothécaires classés au coût amorti ⁱ⁾		236 710 \$	199 197 \$
Prêts hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net (« JVRN »)	27	162 945	160 953
Prêts classés au coût amorti ⁱ⁾		20 743	—
Billets à recevoir de GWL classés au coût amorti ⁱ⁾	32	299 807	295 851
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir		720 205 \$	656 001 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		81 590 \$	84 277 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		638 615	571 724
		720 205 \$	656 001 \$

i) La juste valeur des prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir classés au coût amorti était de 560 200 \$ (500 700 \$ au 31 décembre 2023) (note 27).

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 :

	31 décembre 2024		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	0,9	7,90 %	0,8	8,14 %
Prêts	0,1	7,00 %	—	— %
Prêts hypothécaires et prêts	0,9	7,86 %	0,8	8,14 %

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Billets à recevoir de GWL

Des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ ont été émis à l'intention de GWL au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et ont été réglés au titre des distributions à verser à GWL par la Fiducie en janvier 2025. 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 à verser à GWL par la Fiducie en janvier 2024 (note 32).

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)	2025	2026	2027	2028	Total
Remboursements de capital					
Prêts hypothécaires	315 831 \$	62 810 \$	— \$	18 780 \$	397 421 \$
Prêts	20 700	—	—	—	20 700
Billets à recevoir de GWL	299 807	—	—	—	299 807
Total des remboursements de capital	636 338	62 810	—	18 780	717 928
Intérêts courus	2 277	—	—	—	2 277
Total des remboursements	638 615 \$	62 810 \$	— \$	18 780 \$	720 205 \$

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la variation des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement pour les prêts hypothécaires, les prêts et les billets à recevoir :

					31 décembre 2024	31 décembre 2023
(en milliers de dollars)	Note	Prêts hypothécaires	Prêts	Billets à recevoir de GWL	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir
Solde à l'ouverture de l'exercice		360 150 \$	— \$	295 851 \$	656 001 \$	680 475 \$
Avances ⁱ⁾		61 498	20 000	299 807	381 305	359 765
Remboursements		(46 186)	—	—	(46 186)	(293 106)
Intérêts reçus		(19 316)	—	—	(19 316)	(18 091)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		(4 004)	20 000	299 807	315 803	48 568
Avances sous forme de prêts hypothécaires consenties à la cession de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	7	8 560	—	—	8 560	(5 385)
Avances consenties au moment de la cession de biens	5	11 661	—	—	11 661	77 259
Règlement au titre des distributions à payer		—	—	(295 851)	(295 851)	(170 849)
Intérêts courus	23	23 288	743	—	24 031	25 933
Total des activités sans effet sur la trésorerie		43 509	743	(295 851)	(251 599)	(73 042)
Solde à la clôture de l'exercice		399 655 \$	20 743 \$	299 807 \$	720 205 \$	656 001 \$

i) Les avances comprennent les fonds avancés à une entité avec laquelle la Fiducie a conclu un partenariat. Les fonds avancés ont servi à l'aménagement au sein d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Pour multiplier les occasions d'acquisition, Propriétés de Choix a mis en place un programme avec un groupe d'importants promoteurs immobiliers dans le cadre duquel Propriétés de Choix procure du financement mezzanine ou du financement par entente de copropriété. Le risque de crédit découle d'une possible incapacité des emprunteurs à rembourser leurs emprunts hypothécaires ou leurs emprunts à la Fiducie. Les créances de Propriétés de Choix, qui comprennent les financements mezzanine, sont généralement subordonnées à des affectations hypothécaires de rang supérieur et représentent généralement un financement par capitaux propres pour les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie. Ce ne sont pas toutes les activités de financement mezzanine de la Fiducie qui donneront lieu à des acquisitions. Lorsqu'un financement mezzanine est accordé, les copropriétaires ou les partenaires de projets d'aménagement de la Fiducie fournissent habituellement une partie des capitaux sous forme de trésorerie, le solde étant financé par des prêteurs indépendants et par Propriétés de Choix.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Au 31 décembre 2024, la Fiducie a attribué des prêts hypothécaires garantis totalisant 305 348 \$ (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. Advenant une correction importante sur le marché immobilier, la juste valeur de marché d'un bien sous-jacent pourrait être insuffisante pour soutenir les placements. La Fiducie atténue ce risque en obtenant des garanties et des affectations hypothécaires enregistrées, qui font souvent l'objet d'une garantie réciproque grevant différents immeubles commerciaux qui en sont à divers stades d'aménagement.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 %.

Le 9 octobre 2024, la Fiducie a consenti une avance de 25 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un promoteur. Le prêt porte intérêt au taux de 5,00 % et est garanti par un immeuble de commerce de détail situé à Brampton, en Ontario.

Le 10 décembre 2024, la Fiducie a consenti une avance de 15 000 \$ aux termes d'un prêt mezzanine à un partenaire d'aménagement. Le prêt porte intérêt au taux préférentiel majoré de 3,55 %, avec un taux plancher de 10,00 %. Le prêt est garanti par un immeuble résidentiel situé à Ottawa, en Ontario.

Note 12. Placement dans des titres immobiliers

Le 31 mars 2022, la Fiducie a cédé six actifs de bureaux à Allied. En contrepartie, elle a reçu d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership, une entité affiliée à Allied, 11 809 145 parts de société en commandite échangeables de catégorie B (les « parts de catégorie B ») dont la valeur s'établissait à 550 660 \$ (46,63 \$ par part) à la date de la transaction, ainsi qu'un billet à ordre d'une juste valeur de 193 155 \$. Le billet à ordre a été remboursé le 29 décembre 2023. Au 31 décembre 2024, la Fiducie détient une participation véritable d'environ 8,4 % dans Allied grâce à la propriété des parts de catégorie B. La Fiducie n'exerce pas d'influence notable sur Allied.

Les parts de catégorie B sont échangeables contre des parts d'Allied négociées en bourse (les « parts d'Allied »), sont économiquement équivalentes à de telles parts et étaient accompagnées d'un nombre correspondant de parts à droit de vote spécial d'Allied. L'échange des parts de catégorie B contre des parts d'Allied n'est soumis à aucune restriction, mais les parts d'Allied (si elles sont échangées) sont assujetties à une convention de blocage à compter de la clôture de la transaction, de sorte que 25 % des parts de catégorie B ou des parts d'Allied, selon le cas, seront libérées du blocage tous les trois mois suivant le premier anniversaire de la clôture de la transaction. Au 31 décembre 2024, aucune part de catégorie B n'était assujettie à la convention de blocage (2 952 286 parts de catégorie B au 31 décembre 2023).

En tant que porteur de parts de catégorie B, la Fiducie a droit aux distributions versées par Allied. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé un revenu de distributions de 21 260 \$ (26 928 \$ au 31 décembre 2023) relativement à son placement dans Allied, dont 5 668 \$ constituent une distribution spéciale annoncée par Allied le 15 décembre 2023. Les distributions ont été comptabilisées à titre de revenu de placement.

Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur en fonction des cours du marché des parts d'Allied négociées en bourse. Le prix de clôture des parts négociées en bourse d'Allied le dernier jour de bourse de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'est établi à 17,15 \$ (20,18 \$ au 31 décembre 2023). Une variation d'un dollar du cours sous-jacent des parts d'Allied négociées en bourse entraînerait une variation de la juste valeur du placement en titres immobiliers et une variation correspondante du bénéfice net de 11 809 \$ (11 809 \$ au 31 décembre 2023). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé une perte de 35 782 \$ (64 006 \$ au 31 décembre 2023) relativement à son placement dans Allied, en raison de la variation du prix des parts de celles-ci négociées en bourse. Au 31 décembre 2024, la Fiducie détenait 11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 202 526 \$ (11 809 145 parts de catégorie B d'une juste valeur de 238 308 \$ au 31 décembre 2023).

(en milliers de dollars)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	238 308 \$	302 314 \$
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	(35 782)	(64 006)
Solde à la clôture de l'exercice	202 526 \$	238 308 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 13. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles de Propriétés de Choix se rapportent à ses flux des produits provenant de tiers aux termes de contrats de gestion d'immeubles et d'actifs détenus en copropriété et par l'entremise de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La Fiducie a un droit continu, en vertu des ententes de copropriété, de recevoir les frais de gestion d'immeubles et d'actifs associés aux immeubles de placement pour lesquels elle gère les participations des copropriétaires.

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable s'établissait à 12 964 \$ (13 964 \$ au 31 décembre 2023), déduction faite de l'amortissement cumulé de 5 000 \$ (4 000 \$ au 31 décembre 2023). La durée d'utilité économique résiduelle de ces actifs était de 13 ans.

Note 14. Créances et autres actifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers ⁱ⁾ , déduction faite d'une perte de crédit attendue de 8 663 \$ (13 954 \$ en 2023)		8 139 \$	1 760 \$
Produit des recouvrements à recevoir		19 944	22 198
Autres débiteurs		17 245	49 671
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	32	1 980	4 440
Montant à recevoir de parties liées ⁱⁱ⁾	32	14 601	3 138
Trésorerie soumise à des restrictions		211	4 419
Impôts fonciers payés d'avance		7 359	8 045
Frais d'assurance payés d'avance		641	412
Autres actifs		21 200	21 097
Actifs au titre de droits d'utilisation, déduction faite d'un amortissement cumulé de 2 876 \$ (2 465 \$ en 2023)		797	1 413
Actif d'impôt différé	18	3 861	2 792
Coûts d'acquisition différés et acomptes liés à des terrains		3 997	9 923
Dérivés désignés à des fins de couverture	27	5 619	7 872
Créances et autres actifs		105 594 \$	137 180 \$
Classés comme :			
Devant être recouverts dans plus de douze mois		20 709 \$	23 519 \$
Devant être recouverts dans moins de douze mois		84 885	113 661
		105 594 \$	137 180 \$

i) Comprend un montant net à recevoir au titre des loyers de 31 \$ de la part de Loblaw et de 132 \$ de la part de Wittington (respectivement 1 080 \$ et 129 \$ au 31 décembre 2023) (note 32).

ii) Les autres montants à recevoir de parties liées comprennent un montant de 14 517 \$ à recevoir de Loblaw et un montant de 84 \$ à recevoir de GWL (respectivement 2 626 \$ et 512 \$ au 31 décembre 2023) (note 32).

Montants à recevoir au titre des loyers

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

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 15. Dette à long terme

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Débetures non garanties de premier rang	5 382 954 \$	5 632 522 \$
Emprunts hypothécaires	1 296 756	973 342
Emprunts à la construction	5 230	90 059
Dette à long terme	6 684 940 \$	6 695 923 \$
Classés comme :		
Devant être réglés dans plus de douze mois	6 002 031 \$	5 731 427 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois	682 909	964 496
	6 684 940 \$	6 695 923 \$

Débetures non garanties de premier rang

(en milliers de dollars)				Au 31 décembre 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 des titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 25 433 \$ (21 889 \$ en 2023)				(17 046)	(17 478)
Débetures non garanties de premier rang				5 382 954 \$	5 632 522 \$

Au 31 décembre 2024, les débetures 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 5,4 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, les débetures non garanties de premier rang de série D en circulation portant intérêt à 4,29 % d'un montant en capital total de 200 millions de dollars.

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, les débetures non garanties de premier rang de série K en circulation portant intérêt à 3,56 % d'un montant en capital total de 550 millions de dollars.

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

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

Emprunts hypothécaires

(en milliers de dollars)	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant du capital des emprunts hypothécaires	1 300 158 \$	976 661 \$
Montant net des escomptes et des primes sur la dette, déduction faite d'un amortissement cumulé de 6 773 \$ (6 108 \$ en 2023)	(505)	(1 170)
Frais de placement de titres d'emprunt, déduction faite d'un amortissement cumulé de 1 025 \$ (714 \$ en 2023)	(2 897)	(2 149)
Emprunts hypothécaires	1 296 756 \$	973 342 \$

Au 31 décembre 2024, le taux moyen pondéré des emprunts hypothécaires s'établissait à 4,11 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance était de 6,9 ans (respectivement 4,03 % et 6,1 ans au 31 décembre 2023).

Emprunts à la construction

Au 31 décembre 2024, un montant de 5 230 \$ était à payer au titre des emprunts à la construction (90 059 \$ au 31 décembre 2023). Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts à la construction et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance s'établissaient respectivement à 5,78 % et à 0,7 an (respectivement 4,61 % et 3,5 ans au 31 décembre 2023). Le solde à payer sur les emprunts à la construction a été financé à des taux variables.

Aux fins du financement de l'aménagement de certains immeubles industriels et immeubles à usage mixte et résidentiels, diverses participations sous forme de copropriétés et de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ont accès à des facilités de crédit à la construction non renouvelables à taux variables, pour lesquelles certaines filiales de la Fiducie garantissent leur propre quote-part. Au 31 décembre 2024, le montant maximal pouvant être prélevé en fonction de la participation de la Fiducie sur ces emprunts à la construction s'élève à 276 225 \$, dont une tranche de 270 700 \$ se rapporte à des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence au 31 décembre 2024 (respectivement 447 987 \$ et 328 261 \$ au 31 décembre 2023). Les emprunts à la construction viennent à échéance en 2025 et en 2026.

Calendrier des remboursements et activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Débentures non garanties de premier rang	550 000 \$	350 000 \$	500 000 \$	750 000 \$	750 000 \$	2 500 000 \$	5 400 000 \$
Emprunts hypothécaires	131 014	153 945	94 399	49 095	39 466	832 239	1 300 158
Emprunts à la construction	5 230	—	—	—	—	—	5 230
Total	686 244 \$	503 945 \$	594 399 \$	799 095 \$	789 466 \$	3 332 239 \$	6 705 388 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 :

	Note				31 décembre 2024	31 décembre 2023
(en milliers de dollars)		Débitures non garanties de premier rang	Emprunts hypothécaires	Emprunts à la construction	Dettes à long terme	Dettes à long terme
Solde à l'ouverture de l'exercice		5 632 522 \$	973 342 \$	90 059 \$	6 695 923 \$	6 294 101 \$
Émissions et avances ⁱ⁾		500 000	283 865	21 763	805 628	1 106 157
Remboursements		(750 000)	(81 674)	(47 067)	(878 741)	(685 292)
Frais de placement de titres d'emprunt		(3 112)	(1 059)	—	(4 171)	(5 734)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie		(253 112)	201 132	(25 304)	(77 284)	415 131
Pris en charge par l'acquéreur	5	—	(7 586)	—	(7 586)	(62 490)
Pris en charge par le vendeur	5	—	31 127	—	31 127	13 346
Transfert depuis les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ⁱⁱ⁾	7	—	38 240	—	38 240	31 866
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette		—	665	—	665	158
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt		3 544	311	—	3 855	3 811
Reclassement du prêt ⁱⁱⁱ⁾		—	59 525	(59 525)	—	—
Total des activités sans effet sur la trésorerie		3 544	122 282	(59 525)	66 301	(13 309)
Solde à la clôture de l'exercice		5 382 954 \$	1 296 756 \$	5 230 \$	6 684 940 \$	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, qui ont été transférés à la Fiducie de la quote-part des produits revenant au partenaire. 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 des emprunts hypothécaires liés à une acquisition qui a été transférée vers les immeubles de placement.
- iii) Le reclassement du prêt comprend le transfert, depuis les emprunts à la construction vers les emprunts hypothécaires, de la part du prêt de la Fiducie garanti par la partie locative du projet d'aménagement Mount Pleasant Village. Le prêt a été financé par le biais de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, par conséquent, il nécessitera des paiements consistant en des versements de principal et d'intérêts composés 12 mois après la stabilisation (au sens défini dans la convention de prêt) pour le reste de sa durée.

Note 16. 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 reporté la date d'échéance de la facilité de crédit 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 moyen des opérations de pension à un jour (« CORRA ») majoré de 1,20 % et d'un ajustement au taux CORRA composé quotidiennement d'environ 0,30 %, tandis que les emprunts libellés en dollars américains portent intérêt au taux préférentiel des banques américaines majoré de 0,30 % ou au taux des emprunts garantis à un jour (« SOFR ») majoré de 1,30 %. Les taux sont conditionnels au maintien, par DBRS ou par S&P, de notes de crédit de respectivement « BBB (élevé) » et « BBB+ » pour Propriétés de Choix. Parallèlement à tout prélèvement libellé en dollars américains, la Fiducie conclut des swaps de devises pour échanger ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens. La Fiducie applique la comptabilité de couverture aux swaps de devises.

Au 31 décembre 2024, aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars canadiens (néant au 31 décembre 2023) et aucun montant n'avait été prélevé sur les emprunts libellés en dollars américains (néant au 31 décembre 2023). La facilité de crédit est assujettie à une commission d'engagement annuelle de 0,24 % sur le solde non prélevé. Le solde non amorti des frais de placement de titres d'emprunt au 31 décembre 2024, soit 2 213 \$ (2 232 \$ au 31 décembre 2023), a été pris en compte dans les autres actifs (note 14).

La facilité de crédit contient certaines clauses restrictives de nature financière. Au 31 décembre 2024, la Fiducie respectait toutes les clauses restrictives de nature financière relatives à la facilité de crédit.

Calendrier des activités ayant un effet sur la trésorerie

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

(en milliers de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Solde à l'ouverture de l'exercice	— \$	257 617 \$
Prélèvements (remboursements) nets sur la facilité de crédit consortiale de 1 500 000 \$	—	(260 000)
Frais liés à la prorogation et coûts connexes inclus dans les frais de placement de titres d'emprunt	(703)	(677)
Total des activités ayant un effet sur la trésorerie	(703)	(260 677)
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	722	828
Reclassement (depuis) dans les autres actifs	(19)	2 232
Total des activités sans effet sur la trésorerie	703	3 060
Solde à la clôture de l'exercice	— \$	— \$

Note 17. 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 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
		Parts	Montant	Parts	Montant
(en milliers de dollars, sauf indication contraire)					
Parts à l'ouverture de l'exercice		327 859 972	3 660 985 \$	327 771 149	3 661 605 \$
Parts émises aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	20	368 610	951	329 716	1 362
Reclassement du passif au titre des parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts vers les capitaux propres		—	1 534	—	1 497
Parts rachetées aux termes d'accords de rémunération fondée sur des parts	20	(304 610)	(4 014)	(240 893)	(3 479)
Parts à la clôture de l'exercice		327 923 972	3 659 456 \$	327 859 972	3 660 985 \$
Parts échangeables à l'ouverture de l'exercice		395 786 525	5 521 222 \$	395 786 525	5 841 809 \$
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables		—	(237 472)	—	(320 587)
Parts échangeables à la clôture de l'exercice		395 786 525	5 283 750 \$	395 786 525	5 521 222 \$
Total des parts et des parts échangeables à la clôture de l'exercice		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 19 novembre 2024, Propriétés de Choix a obtenu l'approbation de la TSX pour acquérir jusqu'à 27 566 130 parts au cours de la période de douze mois allant du 21 novembre 2024 au 20 novembre 2025 dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités par l'intermédiaire des installations de la TSX ou d'autres systèmes de négociation. Propriétés de Choix entend déposer auprès de la TSX un avis d'intention à l'égard d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités lorsque l'offre actuellement en vigueur viendra à échéance.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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 des exercices clos les 31 décembre 2024 et 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 20).

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 il prévoit distribuer le montant nécessaire pour que la Fiducie n'ait pas à payer d'impôt sur le revenu, conformément à la partie I de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) (note 18). 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 0,758 \$ par part, soit un montant total de 548 783 \$ (0,749 \$ par part, soit 541 529 \$ au 31 décembre 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, 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 entrera en vigueur pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2024.

À sa dernière réunion, le 12 février 2025, le Conseil a passé en revue et approuvé une hausse des distributions, qui passent à 0,77 \$ par part par année par rapport au taux précédent de 0,76 \$ par part par année (soit une hausse de 1,3 %). Cette hausse prendra effet pour les porteurs de parts inscrits le 31 mars 2025.

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

Prospectus préalable de base

Le 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.

Note 18. Impôt sur le résultat

La Fiducie est imposée à titre de « fiducie de fonds commun de placement » et de FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires ont l'intention de distribuer la totalité du bénéfice imposable de la Fiducie aux porteurs de parts. Par conséquent, la Fiducie n'est pas assujettie à l'impôt sur le produit tiré des immeubles de placement situés au Canada. La Fiducie est assujettie à l'impôt à l'égard de certaines entités imposables situées au Canada.

L'impôt sur le résultat comptabilisé aux états consolidés du résultat net et du résultat global se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charge d'impôt exigible	(1) \$	(1) \$
Recouvrement d'impôt différé	1 070	—
Recouvrement (charge) d'impôt sur le résultat	1 069 \$	(1) \$

Un actif d'impôt différé de 3 861 \$ (note 14) a été comptabilisé en raison de différences temporaires entre la valeur comptable et la valeur fiscale des actifs nets détenus dans les filiales imposables de la Fiducie (2 792 \$ au 31 décembre 2023).

Note 19. Fournisseurs et autres passifs

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Dettes fournisseurs		18 110 \$	43 514 \$
Charges à payer et provisions ⁱ⁾		90 899	97 542
Coûts de transaction liés aux acquisitions et autres charges connexes à payer		122	39 318
Dépenses d'investissement à payer ⁱⁱ⁾		77 313	60 077
Charges d'intérêts à payer		61 536	60 905
Montant à verser à une partie liée ⁱⁱⁱ⁾	32	326 501	323 036
Contrepartie éventuelle		20 623	17 214
Rémunération fondée sur des parts	20	16 346	15 482
Distributions à payer ^{iv)}		20 942	20 665
Obligations locatives		1 149	1 453
Dépôts de locataires		19 629	17 508
Produits différés		33 824	25 029
Dérivés désignés à des fins de couverture	27	2 048	1 337
Fournisseurs et autres passifs		689 042 \$	723 080 \$
Classés comme :			
Devant être réglés dans plus de douze mois		26 605 \$	24 628 \$
Devant être réglés dans moins de douze mois		662 437	698 452
		689 042 \$	723 080 \$

i) Comprend des montants à payer à Loblaw de 8 304 \$ (7 428 \$ au 31 décembre 2023) (note 32).

ii) Comprend des allocations de construction à payer à Loblaw de 27 927 \$ (26 726 \$ au 31 décembre 2023) (note 32).

iii) Comprend des distributions cumulées sur les parts échangeables d'un montant de 324 873 \$ à payer à GWL (320 587 \$ au 31 décembre 2023), un montant de 1 030 \$ 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 598 \$ 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 32).

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 32).

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 20 623 \$ au 31 décembre 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 38 560 \$ liée à une transaction qui a été établie comme n'étant plus requise.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 20. Rémunération fondée sur des parts

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Régime d'options d'achat de parts	(2) \$	(131) \$
Régime de parts temporairement inaccessibles	3 035	2 720
Régime d'unités de rendement	858	1 378
Régime de parts différées des fiduciaires	1 591	1 407
Charge de rémunération fondée sur des parts	5 482 \$	5 374 \$
Comptabilisés comme suit :		
Charges générales et administratives	6 139 \$	6 312 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(657)	(938)
	5 482 \$	5 374 \$

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts s'élevait à 16 346 \$ (15 482 \$ au 31 décembre 2023) (note 19).

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 :

	Exercice clos le 31 décembre 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 l'exercice	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 l'exercice	100 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$
Options d'achat de parts exerçables à la clôture de l'exercice	100 300	11,92 \$	164 300	11,92 \$

Le tableau qui suit présente les hypothèses utilisées pour évaluer la juste valeur des options d'achat de parts au moyen du modèle Black et Scholes (niveau 2) :

	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Taux de distribution moyen attendu	5,69 %	5,38 %
Volatilité moyenne attendue du cours de la part	14,47 %	11,26 %
Taux d'intérêt sans risque moyen	0,03 %	0,06 %
Durée de vie résiduelle moyenne attendue des options	0,1 an	0,1 an

Le tableau qui suit présente les options d'achat de parts en circulation au 31 décembre 2024 :

Prix d'exercice	Date d'expiration	Nombre d'options d'achat de parts en circulation	Durée de vie résiduelle moyenne pondérée (en années)
11,92 \$	22 février 2025	100 300	0,2

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Régime de parts temporairement inaccessibles

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

Régime de parts temporairement inaccessibles

Les parts temporairement inaccessibles 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 31 décembre 2024, aucun droit sur les PTI en cours n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2023).

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

(Nombre d'attributions)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts temporairement inaccessibles en circulation à l'ouverture de l'exercice	265 338	271 147
Attribution	119 867	128 795
Réinvestissement	15 544	16 361
Exercice	(96 610)	(96 308)
Extinction	(28 638)	(54 657)
Parts temporairement inaccessibles en circulation à la clôture de l'exercice	275 501	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 trois ans après la date d'attribution. Selon la nature de l'attribution, les PTIRP sont assujetties à une période de détention de six ans au cours de laquelle les parts ne peuvent pas être cédées. Au 31 décembre 2024, des droits étaient acquis sur 1 573 240 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)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à l'ouverture de l'exercice	705 401	666 719
Attribution	304 610	240 893
Extinction	(10 486)	(4 942)
Acquisition de droits	(228 444)	(197 269)
Parts temporairement inaccessibles réglées sous forme de parts en circulation à la clôture de l'exercice	771 081	705 401

Régime d'unités de rendement

Les unités de rendement 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 31 décembre 2024, aucun droit sur les UR n'avait été acquis (aucun au 31 décembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

(Nombre d'attributions)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Unités de rendement en circulation à l'ouverture de l'exercice	256 674	238 418
Attribution	94 335	97 056
Réinvestissement	14 000	14 148
Exercice	(116 832)	(107 057)
Extinction	(14 562)	(19 737)
Ajout en fonction de facteurs liés à la performance	19 918	33 846
Unités de rendement en circulation à la clôture de l'exercice	253 533	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 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.

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

(Nombre d'attributions)	Exercice clos le 31 décembre 2024	Exercice clos le 31 décembre 2023
Parts différées des fiduciaires en circulation à l'ouverture de l'exercice	559 380	506 556
Attribution	110 696	111 047
Réinvestissement	33 565	30 029
Exercice	—	(88 252)
Parts différées des fiduciaires en circulation à la clôture de l'exercice	703 641	559 380

Note 21. Produits locatifs

Les produits locatifs se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Parties liées ⁱ⁾		Indépendants		Exercice clos le 31 décembre 2024	Parties liées ⁱ⁾		Indépendants		Exercice clos le 31 décembre 2023		
Loyers de base	532 674	\$	375 199	\$	907 873	\$	520 087	\$	353 994	\$	874 081	\$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	152 965		107 281		260 246		146 178		102 372		248 550	
Recouvrement de charges d'exploitation	92 849		78 122		170 971		84 623		80 294		164 917	
Paiements pour cession de bail et autres produits	9 534		9 481		19 015		1 393		20 229		21 622	
Produits locatifs	788 022	\$	570 083	\$	1 358 105	\$	752 281	\$	556 889	\$	1 309 170	\$

i) Se reporter à la note 32, intitulée « Transactions avec des parties liées ».

Propriétés de Choix conclut avec des locataires des contrats de location à long terme visant des locaux dans ses immeubles. Les durées initiales des contrats sont généralement de trois à dix ans pour des unités commerciales et elles sont plus longues pour les magasins d'alimentation piliers. Les contrats de location 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 contrats de location, en plus des recouvrements de charges d'exploitation, d'impôts fonciers et de frais d'assurance. De nombreux contrats de location conclus avec Loblaw concernent des commerces de détail autonomes dont Loblaw est directement responsable des charges d'exploitation.

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Les produits futurs tirés des loyers contractuels de base, compte non tenu des ajustements de loyers comptabilisés sur une base linéaire, pour les exercices clos les 31 décembre se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)

2025	930 965 \$
2026	892 553
2027	801 583
2028	697 349
2029	551 651
Par la suite	1 714 934
Total	5 589 035 \$

Note 22. Charges d'exploitation liées aux immeubles

(en milliers de dollars)	Exercices clos les	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Impôts fonciers et frais d'assurance	272 078 \$	260 483 \$
Charges d'exploitation recouvrables	106 380	104 419
Charges d'exploitation non recouvrables	3 110	4 158
Charges d'exploitation liées aux immeubles	381 568 \$	369 060 \$

Les charges d'exploitation non recouvrables comprennent des reprises de pertes de crédit attendues nettes de 1 752 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (des pertes de crédit attendues nettes de 684 \$ au 31 décembre 2023). Il y a lieu de se reporter à la note 14 pour un complément d'information sur le montant à recevoir au titre des loyers et les pertes de crédit attendues correspondantes.

Note 23. Produits d'intérêts

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances ⁱ⁾	11	24 031 \$	25 933 \$
Produits gagnés sur les actifs immobiliers financiers		11 772	9 102
Produits attribuables aux actifs immobiliers financiers en raison d'une variation de leur valeur	9	3 206	1 897
Autres produits d'intérêts		13 584	4 482
Produits d'intérêts		52 593 \$	41 414 \$

i) Les produits d'intérêts sur les prêts hypothécaires et créances comprennent des produits de désactualisation de 1 169 \$ attribuables aux prêts hypothécaires accordés à des partenaires par le vendeur pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (3 647 \$ au 31 décembre 2023, qui comprennent également des produits de désactualisation attribuables aux billets à ordre émis en faveur d'Allied).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 24. Charges d'intérêts nettes et autres charges financières

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Intérêts sur les débiteures non garanties de premier rang		231 621 \$	220 246 \$
Intérêts sur les emprunts hypothécaires et les emprunts à la construction		48 286	41 898
Intérêts sur la facilité de crédit		4 105	9 638
Intérêts sur les obligations locatives au titre de droits d'utilisation		45	63
Amortissement des escomptes et des primes sur la dette	15	665	30
Amortissement des frais de placement de titres d'emprunt	15, 16	4 577	4 639
Distributions sur les parts échangeables ⁱ⁾	32	300 137	296 181
		589 436	572 695
Déduire : Intérêts inscrits à l'actif ⁱⁱ⁾	6, 10	(3 048)	(6 548)
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières		586 388 \$	566 147 \$

i) Représente les intérêts sur la dette envers GWL.

ii) Des intérêts ont été inscrits à l'actif au titre des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,13 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (4,05 % au 31 décembre 2023).

Note 25. Charges générales et administratives

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Salaires, avantages et charges liées au personnel ⁱ⁾		58 721 \$	57 269 \$
Charges liées aux relations avec les investisseurs et autres charges liées au statut d'entité ouverte		3 268	3 301
Honoraires		7 206	5 112
Coûts liés aux technologies de l'information		9 368	8 273
Charges liées à la convention de services imputées par une partie liée	32	4 988	4 970
Amortissement d'autres actifs		1 254	1 311
Frais de bureau		1 828	1 812
Autres		3 389	3 225
Total		90 022	85 273
Déduire : Montant attribué aux charges d'exploitation recouvrables		(22 189)	(21 043)
Charges générales et administratives		67 833 \$	64 230 \$

i) Les salaires, les avantages et les charges liées au personnel sont présentés déduction faite des coûts inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement.

Note 26. Gestion des risques financiers

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit, au risque de marché ainsi qu'au risque de liquidité et au risque lié à la disponibilité des capitaux découlant des instruments financiers détenus et émis. Ces risques et la manière dont ils sont gérés sont décrits ci-après :

a. Risque de crédit

Propriétés de Choix est exposée au risque de crédit découlant de la possibilité que des contreparties manquent à leurs obligations financières à son égard. L'exposition au risque de crédit est liée aux loyers à recevoir, à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie, aux dérivés, aux prêts hypothécaires, aux prêts et aux billets à recevoir.

Propriétés de Choix atténue le risque de perte sur créances lié aux loyers à recevoir en évaluant la solvabilité des nouveaux locataires, en obtenant des dépôts de garantie lorsque la loi le permet, en s'assurant que les locataires sont diversifiés et en limitant l'exposition à un locataire unique (sauf en ce qui concerne Loblaw). Propriétés de Choix établit une correction de valeur pour pertes de crédit attendues au titre des loyers à recevoir. La provision est établie au cas par cas selon le locataire et les circonstances particulières de ce dernier.

Le risque lié à la trésorerie et aux équivalents de trésorerie, aux placements à court terme, aux dépôts de garantie et aux dérivés est atténué par des politiques et des lignes directrices qui stipulent que Propriétés de Choix peut uniquement effectuer des opérations avec des institutions financières et gouvernementales canadiennes ayant au moins la note de crédit « A-2 » à court terme et « A- » à long terme de S&P ou une note de crédit équivalente d'une autre agence de notation reconnue, et en établissant des expositions maximales et minimales à des contreparties et à des instruments précis.

La Fiducie pourrait être exposée au risque lié aux prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir en cas d'incapacité de certains emprunteurs à rembourser ces financements. Propriétés de Choix a mis en place, conjointement avec un groupe de partenaires stratégiques de la Fiducie dans des projets d'aménagement, un programme dans le cadre duquel cette dernière propose du financement sous forme de prêts mezzanine, du financement de coentreprises, du financement par le vendeur et d'autres arrangements. En contrepartie, la Fiducie reçoit généralement une option ou d'autres droits lui permettant d'acquérir une participation dans des actifs immobiliers. La Fiducie atténue son exposition à ce risque en s'assurant que les prêts sont bien garantis par des actifs immobiliers et en obtenant des sûretés, si nécessaire.

En dépit de ces efforts d'atténuation des risques, si les contreparties de Propriétés de Choix manquaient à leurs obligations, il pourrait y avoir une incidence défavorable notable sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

b. Risque de marché

Risque de taux d'intérêt

Propriétés de Choix a besoin de ressources financières importantes pour mener à bien sa stratégie. La mise en œuvre fructueuse de la stratégie nécessitera la mobilisation efficace de capitaux supplémentaires. Il est possible que les taux d'intérêt augmentent, facteur qui aurait une incidence sur les coûts d'emprunt à long terme et nuirait à la performance financière.

La majorité des dettes de Propriétés de Choix sont financées à taux fixes et comportent des échéances échelonnées sur de longues périodes, ce qui réduit l'exposition à la fluctuation à court terme des taux d'intérêt. Dans la mesure où Propriétés de Choix contracte une dette à taux variable (comme les prélèvements aux termes de la facilité de crédit renouvelable), cela peut entraîner des fluctuations des coûts d'emprunt de Propriétés de Choix lorsque les taux d'intérêt varient. Si les taux d'intérêt augmentent, il pourrait y avoir une incidence très défavorable sur les résultats d'exploitation et la situation financière de Propriétés de Choix et une diminution du montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

La facilité de crédit renouvelable et les débentures de Propriétés de Choix prévoient également des clauses restrictives qui l'obligent à maintenir certains ratios financiers sur une base consolidée. Si Propriétés de Choix ne maintient pas ces ratios, sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts pourrait être limitée ou suspendue.

Propriétés de Choix évalue régulièrement son exposition au risque de taux d'intérêt et l'incidence de la hausse et de la baisse des taux d'intérêt sur les résultats d'exploitation et la situation financière. Une hausse de 1,0 % par année de la composante variable du taux d'intérêt de la facilité de crédit pourrait entraîner une augmentation des passifs et une diminution du bénéfice net de 15 000 \$ (15 000 \$ au 31 décembre 2023) (dans l'hypothèse où la facilité de crédit serait entièrement utilisée).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Risque lié au prix des parts – parts échangeables

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de l'émission de parts échangeables, qui sont économiquement équivalentes aux parts et échangeables contre des parts, ainsi qu'en raison de l'octroi d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur selon leur cours sur le marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence défavorable sur le résultat net lorsque le cours des parts augmente, et une incidence favorable lorsque le cours des parts diminue.

Une augmentation de 1,00 \$ du cours sous-jacent des parts de Propriétés de Choix entraînerait une augmentation des passifs et une diminution du bénéfice net lié aux parts échangeables de 395 787 \$ (395 787 \$ au 31 décembre 2023) et du passif au titre de la rémunération fondée sur des parts de 1 422 \$ (1 232 \$ au 31 décembre 2023).

Risque lié au prix des parts – placement dans des titres immobiliers

Propriétés de Choix est exposée au risque lié au prix des parts en raison de son placement dans les parts de catégorie B d'Allied Properties Exchangeable Limited Partnership (note 12), qui sont économiquement équivalentes aux parts d'Allied négociées en bourse et échangeables contre celles-ci. Les parts de catégorie B sont comptabilisées à leur juste valeur selon le cours sur le marché des parts d'Allied négociées en bourse.

c. Risque de liquidité et risque lié à la disponibilité des capitaux

Le risque de liquidité représente le risque que Propriétés de Choix ne puisse répondre à ses besoins en trésorerie ou s'acquitter de ses obligations à mesure qu'elles deviennent exigibles. Bien qu'une partie des flux de trésorerie générés par les immeubles soit consacrée au service de cette dette impayée, rien ne garantit que Propriétés de Choix continuera de générer des flux de trésorerie d'exploitation suffisants pour s'acquitter de ses obligations de versement d'intérêt et de remboursement de capital à une date d'échéance applicable. Si Propriétés de Choix n'était pas en mesure de faire les versements d'intérêt ou les remboursements de capital, elle pourrait être tenue de renégocier ces paiements ou d'émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt supplémentaires ou d'obtenir une autre forme de financement. L'incapacité de Propriétés de Choix à faire un paiement d'intérêt ou de capital, à les renégocier, à émettre des titres de capitaux propres ou des titres d'emprunt ou à obtenir une autre forme de financement supplémentaire pourrait influencer de façon très défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Propriétés de Choix et réduire ou éliminer le montant de la trésorerie disponible en vue de sa distribution aux porteurs de parts.

Les activités liées au secteur de l'immobilier nécessitent des capitaux importants. Propriétés de Choix doit avoir accès à des sources de capitaux pour financer les charges liées aux activités d'exploitation, les coûts d'entretien des immeubles, les dépenses d'aménagement et les autres dépenses d'investissement ainsi que pour refinancer sa dette. Bien que Propriétés de Choix prévoie continuer d'avoir accès à la facilité de crédit renouvelable, rien ne garantit qu'elle pourra avoir accès à des capitaux suffisants ou à des capitaux à des modalités favorables. De plus, dans certaines circonstances, Propriétés de Choix pourrait ne pas être en mesure d'emprunter des fonds en raison des limites prévues dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, dans sa version complétée par les actes de fiducie supplémentaires. L'incapacité de Propriétés de Choix à avoir accès aux sources de capitaux requises pourrait influencer de façon très défavorable sur sa situation financière ou ses résultats d'exploitation et sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts.

Le risque de liquidité et le risque lié à la disponibilité des capitaux sont atténués par le maintien de niveaux appropriés de liquidité, par la diversification des sources de financement de la Fiducie, notamment grâce à l'échelonnement des échéances de ses emprunts, et par la surveillance active des conditions du marché.

Le tableau qui suit présente les paiements futurs au titre du capital et des intérêts non actualisés liés aux instruments d'emprunt de Propriétés de Choix :

(en milliers de dollars)	2025	2026	2027	2028	2029	Par la suite	Total
Débitures non garanties de premier rang	770 807 \$	556 492 \$	690 776 \$	917 988 \$	889 076 \$	2 977 809 \$	6 802 948 \$
Emprunts hypothécaires	183 367	202 216	138 241	89 232	77 297	993 649	1 684 002
Emprunts à la construction	5 303	—	—	—	—	—	5 303
Total	959 477 \$	758 708 \$	829 017 \$	1 007 220 \$	966 373 \$	3 971 458 \$	8 492 253 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 27. 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 31 décembre 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	11	— \$	— \$	162 945 \$	162 945 \$	— \$	— \$	160 953 \$	160 953 \$
Actifs immobiliers financiers	9	—	—	199 374	199 374	—	—	195 457	195 457
Placement dans des titres immobiliers	12	—	202 526	—	202 526	—	238 308	—	238 308
Dérivés désignés à des fins de couverture	14	—	5 619	—	5 619	—	7 872	—	7 872
Coût amorti :									
Prêts hypothécaires, prêts et billets à recevoir	11	—	—	560 200	560 200	—	—	500 700	500 700
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 c)	—	63 388	—	63 388	—	252 424	—	252 424
Passifs									
Juste valeur par le biais du résultat net :									
Parts échangeables	17	—	5 283 750	—	5 283 750	—	5 521 222	—	5 521 222
Rémunération fondée sur des parts	19, 20	—	16 346	—	16 346	—	15 482	—	15 482
Dérivés désignés à des fins de couverture	19	—	2 048	—	2 048	—	1 337	—	1 337
Coût amorti :									
Dettes à long terme	15	—	—	6 811 253	6 811 253	—	—	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 16). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, un swap de taux d'intérêt a été réglé à l'échéance de l'emprunt hypothécaire à taux variables sous-jacent. Au 31 décembre 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 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Actifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	14	Entre novembre 2025 et juin 2030	76 477 \$	5 619 \$	7 872 \$
Total des actifs dérivés			76 477 \$	5 619 \$	7 872 \$
Passifs dérivés					
Swaps de taux d'intérêt	19	1 ^{er} mars 2030	74 989 \$	2 048 \$	1 337 \$
Total des passifs dérivés			74 989 \$	2 048 \$	1 337 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Fiducie a comptabilisé dans les autres éléments du résultat global une perte latente liée à la juste valeur de 2 964 \$ (perte latente liée à la juste valeur de 6 374 \$ au 31 décembre 2023).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 28. Gestion du capital

Pour conserver et ajuster la structure de son capital, Propriétés de Choix peut émettre de nouvelles parts et de nouveaux titres d'emprunt, rembourser sa dette ou ajuster le montant des distributions versées aux porteurs de parts. Propriétés de Choix gère la structure de son capital en tenant compte des objectifs suivants :

- respecter les directives de la déclaration de fiducie;
- respecter les clauses restrictives relatives à la dette;
- conserver des paramètres en matière de qualité du crédit conformes à ceux des FPI ayant une cote de solvabilité élevée;
- s'assurer qu'elle dispose de liquidités suffisantes pour remplir ses obligations financières et réaliser ses plans opérationnels et stratégiques;
- maintenir sa capacité et sa souplesse financières en ayant accès à des capitaux pour soutenir sa croissance et son expansion futures;
- réduire au minimum le coût de ses capitaux tout en tenant compte des risques actuels et futurs inhérents au secteur d'activité, au marché et à l'économie, ainsi que de la conjoncture de ces derniers.

Les activités de financement pour les exercices clos les 31 décembre 2024 et 2023 se sont composées du remboursement et de l'émission de diverses débetures non garanties de premier rang et de l'émission de divers prêts hypothécaires (note 15).

Les débetures et la facilité de crédit engagée de Propriétés de Choix contiennent certaines clauses restrictives importantes qui comprennent notamment le maintien d'un certain ratio d'endettement et d'un certain ratio du service de la dette, comme ils sont décrits dans leurs conventions respectives. Ces ratios sont mesurés par la Fiducie sur une base régulière pour assurer la conformité aux conventions. Propriétés de Choix était en conformité avec chacune des clauses restrictives importantes de nature financière de ces conventions au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023.

Le tableau qui suit présente la structure du capital de Propriétés de Choix :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Passifs			
Débetures non garanties de premier rang	15	5 400 000 \$	5 650 000 \$
Emprunts hypothécaires	15	1 300 158	976 661
Emprunts à la construction	15	5 230	90 059
Facilité de crédit	16	—	—
Parts échangeables	17	5 283 750	5 521 222
Capitaux propres			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	17	4 899 800	4 368 502
Total		16 888 938 \$	16 606 444 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 29. Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs comptabilisés sur une base linéaire	6	2 194 \$	2 270 \$
Charge de rémunération fondée sur des parts incluse dans les charges générales et administratives	20	6 139	6 312
Amortissement des immobilisations incorporelles	13	1 000	1 000
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	20	(657)	(938)
Ajustement de la juste valeur des parts échangeables	17	(237 472)	(320 587)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement		(92 731)	(114 150)
Ajustement de la juste valeur des placements dans des titres immobiliers	12	35 782	64 006
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments		(285 745) \$	(362 087) \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Variation nette des créances et autres actifs	14	29 314 \$	(32 856) \$
Coûts des ventes comptabilisés – Stocks – projets d'aménagement à vocation résidentielle	10	9 234	21 008
Variation nette des fournisseurs et autres passifs	19	(59 843)	(28 350)
Variation nette des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		(21 295) \$	(40 198) \$

c) Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	Au	
	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Trésorerie	47 286 \$	107 983 \$
Placements à court terme	16 102	144 441
Trésorerie et équivalents de trésorerie	63 388 \$	252 424 \$

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Note 30. Informations sectorielles

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

Les tableaux qui suivent présentent les produits locatifs nets des exercices clos les 31 décembre 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 à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2024
Loyers de base	735 558 \$	188 840 \$	50 820 \$	(67 345) \$	907 873 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	211 186	55 299	8 728	(14 967)	260 246
Recouvrement de charges d'exploitation	137 567	27 447	12 655	(6 698)	170 971
Paiements pour cession de bail et autres produits	18 336	678	2 530	(2 529)	19 015
Produits locatifs	1 102 647	272 264	74 733	(91 539)	1 358 105
Impôts fonciers et frais d'assurance	(222 067)	(55 640)	(11 906)	17 535	(272 078)
Charges d'exploitation recouvrables	(89 232)	(12 883)	(15 441)	11 176	(106 380)
Charges d'exploitation non recouvrables	(3 099)	—	(2 619)	2 608	(3 110)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(314 398)	(68 523)	(29 966)	31 319	(381 568)
Produits locatifs nets	788 249 \$	203 741 \$	44 767 \$	(60 220) \$	976 537 \$

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	Consolidation et éliminations ⁱ⁾	Exercice clos le 31 décembre 2023
Loyers de base	720 105 \$	159 457 \$	54 955 \$	(60 436) \$	874 081 \$
Recouvrement d'impôts fonciers et de frais d'assurance	205 728	46 369	9 268	(12 815)	248 550
Recouvrement de charges d'exploitation	132 636	23 600	16 255	(7 574)	164 917
Paiements pour cession de bail et autres produits	29 215	232	(5 405)	(2 420)	21 622
Produits locatifs	1 087 684	229 658	75 073	(83 245)	1 309 170
Impôts fonciers et frais d'assurance	(217 079)	(47 328)	(11 635)	15 559	(260 483)
Charges d'exploitation recouvrables	(87 407)	(11 308)	(16 737)	11 033	(104 419)
Charges d'exploitation non recouvrables	(3 093)	(1 149)	(1 673)	1 757	(4 158)
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(307 579)	(59 785)	(30 045)	28 349	(369 060)
Produits locatifs nets	780 105 \$	169 873 \$	45 028 \$	(54 896) \$	940 110 \$

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

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement aux 31 décembre 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 immeubles à revenu sectoriels et les biens en voie d'aménagement sectoriels comprennent la quote-part des immeubles des coentreprises et des actifs financiers immobiliers.

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

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

(en milliers de dollars)	Immeubles de commerce de détail	Immeubles industriels	Immeubles à usage mixte et résidentiels	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 31. 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 audités; 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 31 décembre 2024, le passif brut éventuel lié à ces lettres de crédit totalisait 37 479 \$ (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 525 000 \$, dont une tranche de 366 000 \$ est liée aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, au 31 décembre 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 422 876 \$ au 31 décembre 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

Note 32. Transactions avec des parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de Propriétés de Choix est GWL, qui, au 31 décembre 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 le porteur de parts détenant le contrôle de Loblaw; au 31 décembre 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les distributions déclarées sur les parts échangeables ont totalisé 300 137 \$ (296 181 \$ au 31 décembre 2023).

Au 31 décembre 2024, les distributions à payer à GWL sur les parts échangeables de Propriétés de Choix se chiffraient à 324 873 \$ (320 587 \$ au 31 décembre 2023). Le montant à payer à GWL comprend des distributions différées de 299 807 \$ 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024, GWL a choisi de recevoir les distributions de Choice Properties Limited Partnership sous forme de prêts. Par conséquent, des billets à court terme ne portant pas intérêt totalisant 299 807 \$ ont été émis à l'intention de GWL et ont été remboursés en janvier 2025. 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 38 419 \$ sur les parts détenues par GWL (37 912 \$ au 31 décembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 3 209 \$ était à payer à GWL au 31 décembre 2024 (3 166 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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 GWL comptabilisées dans les états consolidés du résultat net et du résultat global se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs	21	2 866 \$	3 103 \$
Charges liées à la convention de services	25	(4 988)	(4 970)
Distributions sur les parts échangeables	24	(300 137)	(296 181)

Notes afférentes aux états financiers consolidés

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

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Billets à recevoir	11	299 807 \$	295 851 \$
Autres débiteurs	14	84	512
Parts échangeables	17	(5 283 750)	(5 521 222)
Charges à payer	19	(1 030)	(1 050)
Distributions à payer sur les parts échangeables	19	(324 873)	(320 587)
Distributions à payer sur les parts de fiducie	19	(3 209)	(3 166)
Montant à payer à GWL et à des filiales		(5 312 971) \$	(5 549 662) \$

Transactions et ententes avec Loblaw

Acquisitions

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a conclu cinq acquisitions auprès de Loblaw pour un prix d'achat total de 178 902 \$. 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 \$, 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 \$, et une participation de 50 % dans un immeuble industriel à Lakeside, en Nouvelle-Écosse, au coût de 14 138 \$. Dans chaque cas, le prix d'acquisition ne rend pas compte des coûts de transaction. Parallèlement à ces transactions, les immeubles ont été reloués à Loblaw.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a acquis auprès de Loblaw deux actifs immobiliers financiers pour un prix d'achat total de 86 300 \$ ainsi que trois immeubles de commerce de détail et un immeuble industriel pour un prix d'achat total de 91 889 \$, compte non tenu des coûts de transaction dans chaque cas.

Sorties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, Propriétés de Choix a cédé à un tiers un centre de données loué par Loblaw, pour un produit net de 74 200 \$. Dans le cadre de la transaction, Propriétés de Choix a effectué un paiement de 8 300 \$ à Loblaw aux fins de la résiliation du bail avant son échéance.

Accord d'alliance stratégique

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

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

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

Contrats de location

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix et Loblaw ont reconduit 46 des 48 baux venant à échéance en 2025, y compris le bail d'un immeuble industriel (au 31 décembre 2023, 47 des 49 baux venant à échéance en 2024).

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Paiements pour cession de bail reçus

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a comptabilisé des paiements pour cession de bail de 9 534 \$ reçus de Loblaw (1 393 \$ au 31 décembre 2023).

Paiements de densification des sites

Propriétés de Choix a versé 3 872 \$ 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 l'exercice clos le 31 décembre 2024 (14 377 \$ au 31 décembre 2023).

Sommaire des transactions présentées dans les états financiers consolidés

Loblaw est le locataire le plus important de Propriétés de Choix, comptant pour environ 57,7 % des produits locatifs de Propriétés de Choix pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (57,1 % au 31 décembre 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	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs	21	783 280 \$	747 616 \$

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

(en milliers de dollars)	Note	Au	Au
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	14	31 \$	1 080 \$
Autres débiteurs	14	14 517	2 626
Charges à payer	19	(8 304)	(7 428)
Allocations de construction à payer	19	(27 927)	(26 726)
Remboursement de produits tirés de contrats à payer	19	(598)	(296)
Soldes à payer à Loblaw		(22 281) \$	(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 de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Propriétés de Choix a déclaré des distributions en trésorerie de 12 513 \$ sur les parts détenues par Wittington (12 348 \$ au 31 décembre 2023). Du total des distributions déclarées sur les parts de fiducie, un montant de 1 045 \$ était à payer à Wittington au 31 décembre 2024 (1 031 \$ au 31 décembre 2023). Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 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	Exercices clos les	
		31 décembre 2024	31 décembre 2023
Produits locatifs	21	1 876 \$	1 562 \$
Produits de commissions		320	830

Notes afférentes aux états financiers consolidés

Les soldes à recevoir de Wittington et de filiales ou à payer à ces dernières se présentent comme suit :

(en milliers de dollars)	Note	Au 31 décembre 2024	Au 31 décembre 2023
Montant à recevoir au titre des loyers	14	132 \$	129 \$
Montant à recevoir au titre des coûts d'achèvement	14	1 980	4 440
Distributions à payer	19	(1 045)	(1 031)
Montant à recevoir de Wittington et de filiales		1 067 \$	3 538 \$

Transactions et ententes avec d'autres parties liées

Prêts hypothécaires

Au 31 décembre 2024, une tranche de 114 217 \$ 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).

Transactions avec les membres clés du personnel

Les membres clés du personnel comprennent les fiduciaires et certains membres de l'équipe de direction de Propriétés de Choix. La rémunération des membres clés du personnel se présente comme suit :

(en milliers de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Salaires, honoraires des fiduciaires, incitatifs et avantages du personnel à court terme	4 387 \$	4 144 \$
Rémunération fondée sur des parts comptabilisée comme suit :		
Charges générales et administratives	4 436	4 204
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(338)	(626)
Rémunération des membres clés du personnel	8 485 \$	7 722 \$

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 cœur, Respect et Excellence.

Téléconférence et webémission

La direction tiendra une téléconférence (en anglais seulement) le jeudi 13 février 2025 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/fr

Relations avec les investisseurs

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

Fiduciaires non membres de la direction

Gordon A. M. Currie – Président
Administrateur de sociétés

L. Jay Cross
Président, The Howard Hughes Corporation

Diane A. Kazarianⁱ
Administratrice de sociétés

Karen A. Kinsleyⁱⁱⁱ
Administratrice de sociétés

R. Michael Latimerⁱⁱⁱ
Administrateur de sociétés

Nancy H.O. Lockhartⁱⁱⁱ
Administratrice de sociétés

Dale R. Ponderⁱ
Administratrice de sociétés

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

Cornell Wright
Président, Wittington Investments, Limited

ⁱ Comité d'audit

ⁱⁱ Administratrice principale indépendante

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

This report is available in English.

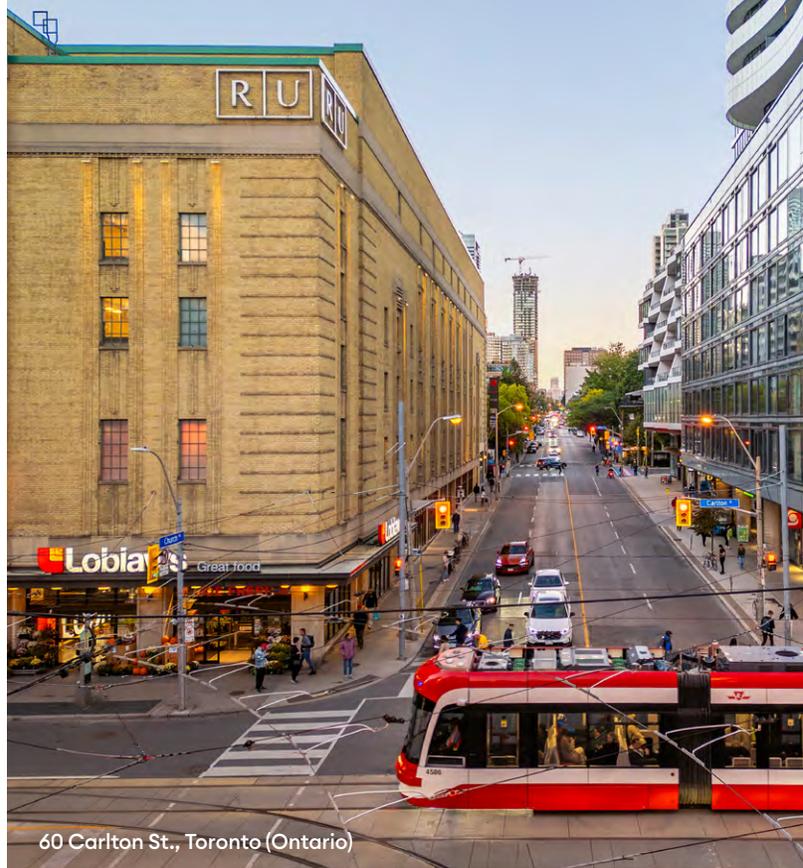
Voici quelques ressources pour en savoir plus sur les nombreuses autres mesures prises afin d'atteindre nos objectifs pour les locataires, les employés, les collectivités et les investisseurs :

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

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

Nos investisseurs
choicereit.ca/fr/presentations

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



60 Carlton St., Toronto (Ontario)

Element, Ottawa (Ontario)



Horizon Business Park, Edmonton (Alberta)

