

**FIABILITÉ.
DURABILITÉ.
CROISSANCE.**
RAPPORT ANNUEL 2021



CT

REIT

RÉALISATIONS STRATÉGIQUES CLÉS

2013 – 2021

6,2 %

Taux de croissance annuel composé des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part *

6,0 %

Taux de croissance annuel composé de la valeur liquidative par part

2 milliards \$ et +

investis depuis le PAPE

10,2 millions

de pieds carrés ajoutés au portefeuille

1 milliard \$ et +

d'émission de titres d'emprunt non garantis

Flottant en hausse à

1,2 milliard \$

et inclus dans plusieurs indices boursiers

8

hausse des distributions en huit ans

Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés réduit à *

74,5 %

Lever financier réduit à

~41 %

* Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 du rapport de gestion de la FPI inclus dans le présent rapport annuel.

La Fiducie de placement immobilier CT (« CT REIT ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en personne morale qui a été créée en vue de détenir des biens commerciaux productifs principalement situés au Canada. En 2021, CT REIT a su naviguer avec agilité dans le contexte d'affaires difficile, mettant ainsi en lumière la résilience de notre portefeuille et la solidité de notre bilan.

Performance financière depuis le PAPE : Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés/part et croissance des distributions *

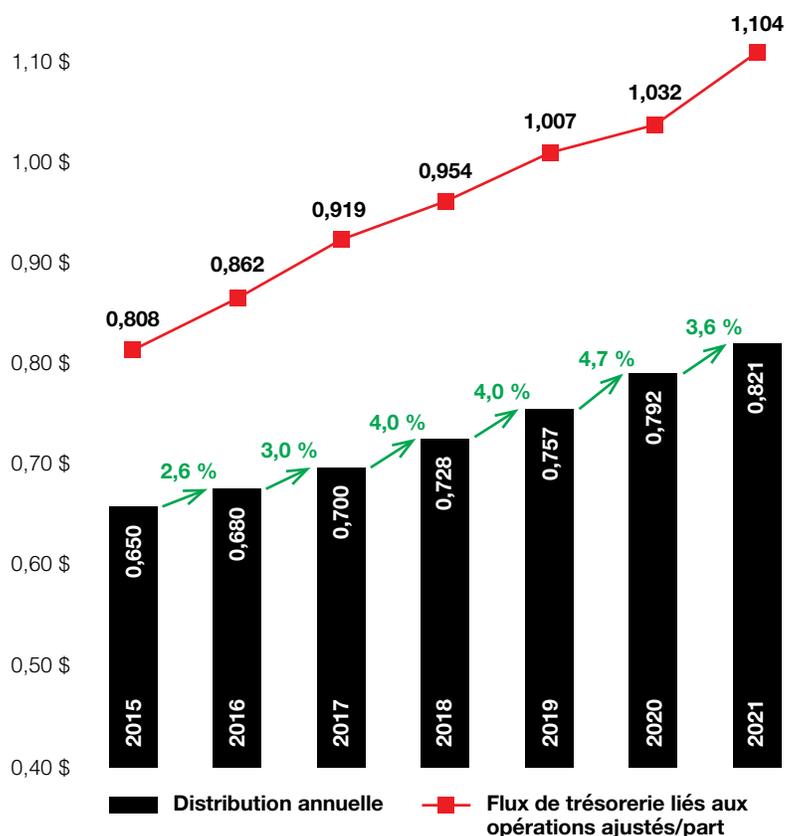


PHOTO DE PAGE COUVERTURE : Magasin Canadian Tire de présentation à Edmonton, en Alberta. CT REIT a acquis cet immeuble Canadian Tire de pointe de 140 000 pieds carrés situé dans le centre South Edmonton Common en 2015.

Rapport de gestion

CT REIT

Quatrième trimestre et exercice complet de 2021

TABLE DES MATIÈRES

Déclarations prospectives	3
1. Préface	4
1.1 Mode de présentation	4
1.2 Définitions	4
1.3 Estimations et hypothèses comptables	4
1.4 Comparaisons relatives au trimestre et à l'exercice contenues dans ce rapport de gestion	5
1.5 Monnaie et arrondissement	5
1.6 Mesures clés de performance opérationnelle et mesures financières déterminées	5
1.7 Examen et approbation par le conseil des fiduciaires	5
1.8 Nature et constitution	6
2. Facteurs ayant une incidence sur la FPI en raison de la pandémie de COVID-19	6
3. Stratégie de croissance et objectifs	7
4. Sommaire des principales données financières et opérationnelles	8
5. Aperçu du portefeuille	9
5.1 Profil du portefeuille	9
5.2 Produits par région	12
5.3 Six principaux marchés urbains	12
5.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles	13
5.5 Activités d'investissement en 2021	14
5.6 Activités d'aménagement	15
5.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement	16
5.8 Expiration des contrats de location	17
5.9 Dix principaux locataires excluant les locataires liés à la Société	18
5.10 Activités de location	18
5.11 Coûts en capital recouvrables	18
6. Résultats d'exploitation	19
6.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021	19
6.2 Mesures financières non conformes aux PCGR et ratios non conformes aux PCGR	23
7. Situation de trésorerie et situation financière	26
7.1 Liquidités	26
7.2 Analyse des flux de trésorerie	26
7.3 Notation du crédit	26
7.4 Structure de la dette et du capital	27

TABLE DES MATIÈRES (suite)

7.5	Ratio de couverture des intérêts	30
7.6	Ratio d'endettement	30
7.7	Parts de société en commandite de catégorie C	31
7.8	Débetures	32
7.9	Emprunts hypothécaires	33
7.10	Facilités de crédit	33
7.11	Stratégie à l'égard du capital	34
7.12	Engagements et éventualités	35
7.13	Prospectus préalable de base	35
8.	Capitaux propres	35
8.1	Capital autorisé et parts en circulation	35
8.2	Capitaux propres	37
8.3	Distributions	38
8.4	Valeur comptable par part	39
9.	Transactions entre parties liées	40
10.	Méthodes et estimations comptables	42
10.1	Principaux éléments qui font appel à des estimations	42
10.2	Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées	42
11.	Mesures financières déterminées	43
11.1	Mesures financières non conformes aux PCGR	43
11.2	Ratios non conformes aux PCGR	51
11.3	Mesures financières supplémentaires	56
11.4	Principales données trimestrielles consolidées	56
12.	Gestion des risques d'entreprise	58
13.	Contrôles et procédures internes	63
13.1	Contrôles et procédures de communication de l'information	63
13.2	Contrôle interne à l'égard de l'information financière	64
13.3	Changements au contrôle interne à l'égard de l'information financière	64
14.	Information prospective	65

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

RAPPORT DE GESTION

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Déclarations prospectives

Le présent rapport de gestion contient des déclarations qui sont de nature prospective. Les résultats ou les événements réels peuvent diverger sensiblement des résultats ou des événements prévus qui sont présentés dans ce rapport de gestion, en raison des incertitudes et des risques liés aux activités qu'exercent CT Real Estate Investment Trust^{MD} (la « Fiducie de placement immobilier CT ») et ses filiales (ci-après « CT REIT », la « Fiducie » ou la « FPI », à moins que le contexte ne l'exige autrement), et de la conjoncture économique générale. CT REIT ne peut garantir que les prévisions en matière de performance financière ou opérationnelle se concrétiseront réellement ni, si c'est le cas, qu'elles donneront lieu à une hausse du cours des Parts de CT REIT. Se reporter à la section 14 du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements sur la mise en garde relative aux déclarations prospectives.

1. PRÉFACE

1.1 Mode de présentation

Le présent rapport de gestion vise à fournir au lecteur une appréciation de la performance de CT REIT^{MD} au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités (les « états financiers consolidés ») et aux notes annexes de la FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 préparés selon les Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS »). En outre, ce rapport de gestion doit être lu parallèlement aux informations prospectives de CT REIT qui figurent à la section 14 du présent rapport de gestion. D'autres documents d'information sur CT REIT, notamment la notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 et pour la période close à cette date et d'autres documents d'information continue exigés par les autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières, sont déposés dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR »), au www.sedar.com, et sont accessibles sur le site Web de CT REIT à l'adresse www.ctreit.com, dans la section Rapports financiers sous l'onglet Investisseurs.

1.2 Définitions

Dans le présent document, les termes « CT REIT », « FPI » et « Fiducie » désignent CT Real Estate Investment Trust^{MD} et ses filiales, à moins que le contexte ne l'exige autrement. De plus, les termes « Société » et « Canadian Tire » désignent La Société Canadian Tire Limitée, les entités qu'elle contrôle ainsi que leurs entreprises collectives, à moins que le contexte ne l'exige autrement.

Le présent document contient certains noms commerciaux et marques de commerce de la Société, qui en est propriétaire. À des fins pratiques, les noms commerciaux et les marques de commerce mentionnés dans ce document peuvent ne pas porter les symboles ^{MD} ou ^{MC}.

Les termes qui ne sont pas définis dans le présent rapport de gestion sont définis dans le glossaire de la notice annuelle déposée sur SEDAR, au www.sedar.com, et sur le site Web de CT REIT à l'adresse www.ctreit.com, dans la section Rapports financiers sous l'onglet Investisseurs.

1.3 Estimations et hypothèses comptables

La préparation d'états financiers consolidés selon les normes IFRS exige que la direction procède à des estimations et pose des jugements qui influent sur l'application des méthodes comptables et les montants présentés de l'actif et du passif, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, ainsi que sur les montants présentés des produits et des charges pendant la période de présentation de l'information financière. Se reporter à la section 10 du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

Les données financières présentées dans ce rapport de gestion comprennent l'information importante au 15 février 2022. L'information présentée dans ce document est à jour à cette date, à moins d'indication contraire.

1.4 Comparaisons relatives au trimestre et à l'exercice contenues dans ce rapport de gestion

À moins d'indication contraire, toutes les comparaisons des résultats du trimestre clos le 31 décembre 2021 (le « quatrième trimestre de 2021 ») sont établies par rapport aux résultats du trimestre clos le 31 décembre 2020 (le « quatrième trimestre de 2020 »), et les comparaisons des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont établies par rapport aux résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

1.5 Monnaie et arrondissement

Tous les montants du présent rapport de gestion sont exprimés en milliers de dollars canadiens, sauf les parts, les montants par part et les superficies en pieds carrés, et à moins d'indication contraire. Des chiffres arrondis sont utilisés dans le présent rapport de gestion, de sorte que les totaux pourraient ne pas correspondre à 100 %.

1.6 Mesures clés de performance opérationnelle et mesures financières déterminées

Les mesures clés de performance opérationnelle utilisées par la direction pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières. Le calcul du bénéfice net et du bénéfice global selon les normes IFRS nécessite également l'exercice du jugement; par ailleurs, il existe des différences importantes de méthodes comptables entre les entités cotées en bourse au Canada. Par conséquent, le bénéfice net et le bénéfice global présentés par CT REIT pourraient ne pas être comparables au bénéfice net et au bénéfice global présentés par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières.

1.7 Examen et approbation par le conseil des fiduciaires

Le conseil des fiduciaires (le « conseil »), faisant suite aux recommandations formulées par le comité d'audit, a approuvé la publication du présent rapport de gestion le 15 février 2022.

1.8 Nature et constitution

CT REIT est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en personne morale établie le 15 juillet 2013 aux termes d'une déclaration de fiducie, modifiée et mise à jour le 22 octobre 2013, puis encore modifiée et mise à jour le 5 avril 2020, et telle qu'elle peut être de nouveau modifiée de temps à autre (la « déclaration de fiducie »). Les activités de CT REIT ont débuté le 23 octobre 2013. Le siège social de CT REIT est situé au 2180, rue Yonge, Toronto (Ontario) M4P 2V8. La Société détenait, au 31 décembre 2021, une participation effective de 69,0 % dans CT REIT, soit 33 989 508 parts de CT REIT (les « Parts ») émises et en circulation, et la totalité des parts de société en commandite de catégorie B émises et en circulation de CT REIT Limited Partnership (la « société en commandite »), qui sont économiquement équivalentes à des Parts et échangeables contre de telles Parts. Les porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B sont collectivement appelés les « porteurs de parts ». La Société détient également la totalité des parts de société en commandite de catégorie C émises et en circulation de la société en commandite. Les Parts sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « TSX ») et négociées sous le symbole CRT.UN.

CT REIT n'a qu'un seul secteur aux fins de la présentation de l'information financière qui englobe le droit de propriété et la gestion d'immeubles de placement de commerce de détail à locataire unique à bail net partout au Canada.

2. FACTEURS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA FPI EN RAISON DE LA PANDÉMIE DE COVID-19

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

La propagation mondiale de la maladie à coronavirus (COVID-19) (la « pandémie ») continue d'avoir une incidence sur les économies canadienne et mondiale. La FPI demeure déterminée à assurer la santé et la sécurité de ses employés et de ses locataires, y compris leurs employés et leurs clients. Bon nombre des mesures prises au début de la pandémie pour freiner la propagation du virus demeurent en place, notamment le fait que la majorité des employés de la FPI continue de travailler de la maison.

Malgré l'incidence positive des programmes de vaccination en cours partout au Canada, de nombreux secteurs, y compris le commerce de détail et l'immobilier commercial, continuent d'être touchés à des degrés divers par la pandémie. Il demeure difficile d'anticiper la durée de la pandémie et son incidence, le cas échéant, sur les affaires et les activités de la FPI, tant à court terme qu'à long terme. La FPI a mis en place des stratégies de gestion des risques exhaustives et évolutives pour soutenir ses affaires et ses activités d'une manière visant à tenir compte de cette incidence sur ses risques principaux. L'incidence de la pandémie sur les liquidités, les flux de trésorerie, l'exploitation des immeubles et les locaux du siège social a été évaluée tout en assurant le maintien des contrôles visant à protéger l'intégrité de la présentation de l'information financière de la FPI, de même que les systèmes et l'information. Ces stratégies ont été fructueuses jusqu'à maintenant et ont permis à la FPI de maintenir une entreprise solide sur le plan financier et de continuer à soutenir ses employés et ses locataires, ainsi que leurs employés et leurs clients. Se reporter à la section 12, Gestion des risques d'entreprise, pour une analyse plus détaillée des risques principaux et de l'incidence de la pandémie sur les activités, les locataires et la performance financière de la FPI.

3. STRATÉGIE DE CROISSANCE ET OBJECTIFS

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

L'objectif principal de CT REIT, à titre de fiducie de placement immobilier investissant principalement dans des actifs de bail net à locataire unique, est de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en générant des distributions mensuelles fiables, durables et croissantes, qui sont avantageuses sur le plan fiscal. Pour y parvenir, la direction se concentre sur l'accroissement des actifs de la FPI tout en augmentant les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part¹.

La croissance future devrait continuer d'être assurée par différents moyens, notamment :

1. le portefeuille de contrats de location de Canadian Tire, qui prévoit généralement des hausses contractuelles de loyer d'environ 1,5 % par année, en moyenne, au cours de la période initiale des contrats de location, dont la durée moyenne pondérée restante est de 8,9 ans;
2. les accords contractuels avec la Société, en vertu desquels CT REIT a un droit de première offre² sur tous les immeubles de la Société qui satisfont aux critères d'investissement de la FPI, et par l'entremise de droits privilégiés, sous réserve de certaines exceptions, qui lui permettent de participer à des projets d'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail ou d'acquérir de tels immeubles;
3. la relation avec la Société, dont CT REIT continuera à tirer profit pour avoir un aperçu des occasions d'acquisition de biens immobiliers et de projets d'aménagement qui s'offrent dans les différents marchés au Canada.

1. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.

2. La convention de droit de première offre reste en vigueur jusqu'en octobre 2023 ou jusqu'à ce que la Société cesse de détenir la majorité des parts avec droit de vote, à savoir les Parts et les parts spéciales avec droit de vote (telles qu'elles sont définies à la section 8), selon la dernière éventualité à se produire.

4. SOMMAIRE DES PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES

On rappelle aux lecteurs que certaines mesures clés de performance pourraient ne pas avoir de signification normalisée en vertu des PCGR. Pour obtenir de l'information sur les mesures opérationnelles de la FPI, les mesures financières non conformes aux PCGR et les ratios non conformes aux PCGR, se reporter à la section 1, à la section 11.1 et à la section 11.2.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les parts, les montants par part et les superficies en pieds carrés) Pour les périodes closes les 31 décembre	Exercices clos		
	2021	2020	2019
Produits tirés des immeubles	514 537 \$	502 348 \$	489 013 \$
Bénéfice avant intérêts, autres charges financières, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	393 557 \$	378 814 \$	370 693 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	401 079 \$	381 566 \$	368 795 \$
Bénéfice net	456 859 \$	183 305 \$	307 193 \$
Bénéfice net par part – de base ²	1,969 \$	0,801 \$	1,380 \$
Bénéfice net par part – dilué ³	1,635 \$	0,772 \$	1,193 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	287 565 \$	270 725 \$	261 861 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	1,238 \$	1,181 \$	1,175 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	256 504 \$	236 457 \$	224 300 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par Part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	1,104 \$	1,032 \$	1,007 \$
Distributions par Part – payées ²	0,822 \$	0,793 \$	0,757 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ⁴	74,5 %	76,8 %	75,2 %
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹ sur les distributions :			
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées ^{1, 6}	66 002 \$	55 063 \$	55 982 \$
Par Part – dilué (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	0,284 \$	0,240 \$	0,251 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	407 201 \$	370 766 \$	362 328 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹	271 948 \$	238 954 \$	228 366 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation ²			
De base	232 026 661	228 934 001	222 559 681
Dilué ³	318 507 219	322 574 451	314 615 002
Dilué (mesure non conforme aux PCGR) ⁵	232 324 806	229 199 901	222 791 571
Nombre de parts en circulation à la fin de la période ²	233 185 145	230 969 595	228 216 876
Total de l'actif	6 500 102 \$	6 176 142 \$	6 024 512 \$
Total des passifs non courants	2 518 598 \$	2 509 733 \$	2 347 397 \$
Total de la dette	2 677 861 \$	2 652 341 \$	2 572 294 \$
Valeur comptable par part ²	15,77 \$	14,62 \$	14,61 \$
Cours de marché par Part à la clôture (fin de période) ²	17,32 \$	15,67 \$	16,14 \$
AUTRES RENSEIGNEMENTS			
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁷	3,84 %	3,87 %	4,08 %
Ratio d'endettement	41,2 %	42,9 %	42,7 %
Ratio de couverture des intérêts ^{4, 8}	3,72	3,51	3,40
Échéance moyenne pondérée de la dette (en années) ⁷	6,8	7,5	8,0
Superficie locative brute (en pieds carrés) ⁹	29 105 050	28 738 736	27 556 341
Taux d'occupation ^{9, 10}	99,3 %	99,3 %	99,1 %

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 pour plus d'information.

2. Le total des parts comprend les Parts et les parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

3. Les parts diluées déterminées conformément aux normes IFRS comprennent les parts restreintes et les parts différées émises dans le cadre de divers régimes ainsi que l'incidence de l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de société en commandite de catégorie C seront réglées au moyen de parts de société en commandite de catégorie B. Se reporter à la section 8.

4. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.

5. Les parts diluées utilisées dans le calcul des mesures non conformes aux PCGR comprennent les parts restreintes et les parts différées émises en vertu de divers régimes et excluent l'incidence de l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de société en commandite de catégorie C seront réglées au moyen de parts de société en commandite de catégorie B. Se reporter à la section 8.

6. Se reporter à la section 8 pour plus d'information.

7. Exclut les facilités de crédit. Se reporter à la section 7.10 pour la définition.

8. Se reporter à la section 7.5 pour plus d'information.

9. Exclut les immeubles destinés à l'aménagement et les immeubles en cours d'aménagement. Se reporter au glossaire du rapport annuel de 2021 pour la définition.

10. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou le 31 décembre 2020 ou avant.

5. APERÇU DU PORTEFEUILLE

5.1 Profil du portefeuille

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'immeubles se composait de 362 immeubles de commerce de détail, de quatre immeubles industriels, de un immeuble commercial à usage mixte et de un immeuble destiné à l'aménagement (collectivement, les « immeubles »). Les immeubles sont situés au Canada, dans chacune des provinces, de même que dans deux territoires. Les immeubles de commerce de détail, les immeubles industriels et l'immeuble commercial à usage mixte comprennent environ 29,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

La situation financière consolidée, les résultats d'exploitation et les mesures relatives au portefeuille de CT REIT comprennent la participation de une demie de la FPI dans Canada Square, un immeuble commercial à usage mixte offrant un potentiel de réaménagement futur à Toronto, en Ontario (« Canada Square »). La Société est le plus important locataire de CT REIT. Au 31 décembre 2021, la Société occupait 92,1 % de la superficie locative brute (31 décembre 2020 – 92,2 %) et versait 91,5 % du total des loyers minimaux de base annualisés (31 décembre 2020 – 91,6 %). Au 31 décembre 2021, la Société, incluant tous les magasins Canadian Tire et les magasins d'autres enseignes détenues par la Société, louait 26,8 millions de pieds carrés de superficie locative brute, dont une proportion approximative de 86,3 % était attribuable aux immeubles de commerce de détail et de bureaux, et une proportion de 13,7 % était attribuable aux immeubles industriels.

Le taux d'occupation des immeubles de CT REIT, excluant les immeubles en cours d'aménagement, se présente comme suit :

(en pieds carrés)	Au 31 décembre 2021		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation ²
Type d'immeuble			
Immeubles de commerce de détail			
Magasins Canadian Tire	22 330 291	22 330 291	100,0 %
Autres enseignes détenues par la Société ¹	591 124	591 124	100,0 %
Tiers locataires	2 021 858	1 843 871	91,2 %
Immeubles industriels	3 883 749	3 883 749	100,0 %
Immeuble à usage mixte ³	278 028	256 308	92,2 %
Total	29 105 050	28 905 343	99,3 %

1. Comprend les magasins Mark's et L'Équipeur, SportChek et Sports Experts, ainsi que la Banque Canadian Tire (désignés par l'appellation « autres enseignes détenues par la Société » dans le présent rapport de gestion).

2. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

3. Lié à la participation de une demie de la FPI dans Canada Square.

(en pieds carrés)	Au 31 décembre 2020		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation ²
Type d'immeuble			
Immeubles de commerce de détail			
Magasins Canadian Tire	21 993 621	21 993 621	100,0 %
Autres enseignes détenues par la Société ¹	617 669	617 669	100,0 %
Tiers locataires	1 935 392	1 744 924	90,2 %
Immeubles industriels	3 914 026	3 914 026	100,0 %
Immeuble à usage mixte ³	278 028	256 613	92,3 %
Total	28 738 736	28 526 853	99,3 %

1. Comprend les magasins Mark's et L'Équipeur, SportChek et Sports Experts, ainsi que la Banque Canadian Tire (désignés par l'appellation « autres enseignes détenues par la Société » dans le présent rapport de gestion).

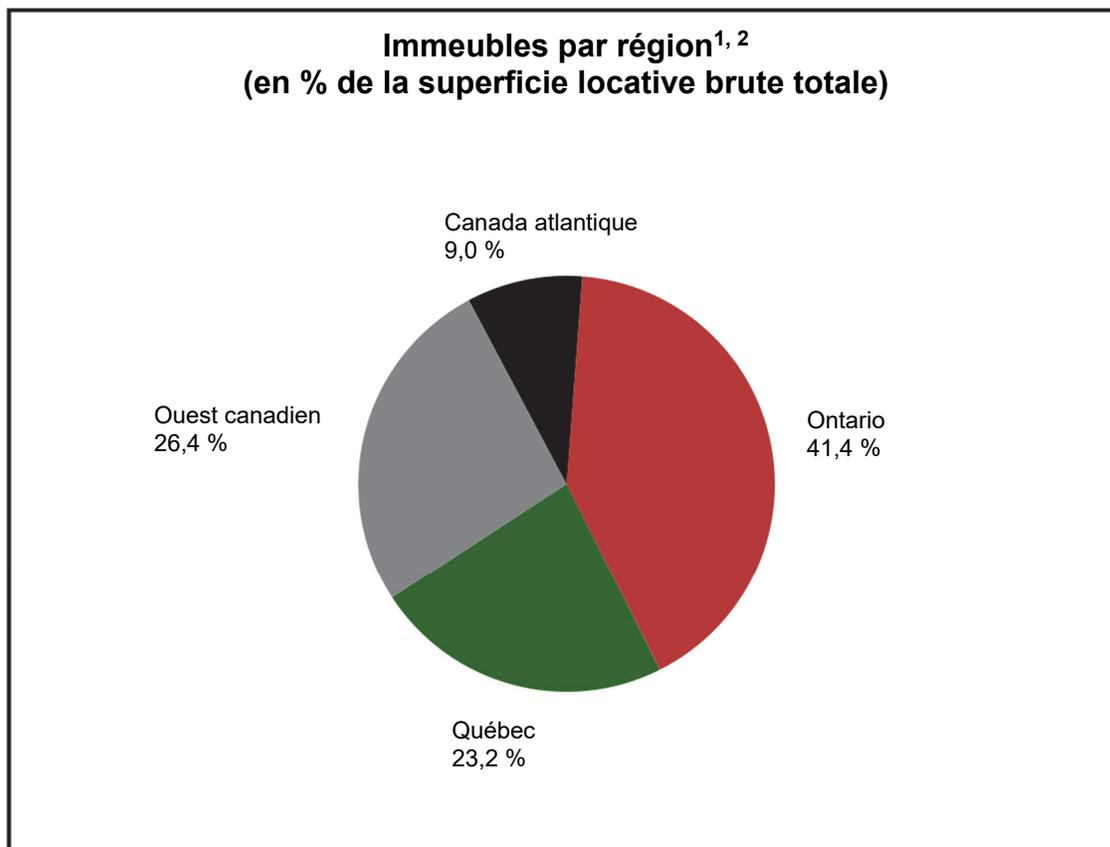
2. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2020 ou avant.

3. Lié à la participation de une demie de la FPI dans Canada Square.

Le portefeuille d'immeubles de la FPI est composé de ce qui suit :

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Immeubles à locataire unique occupés par Canadian Tire	262	261
Autres immeubles à locataire unique	25	25
Immeubles à locataires multiples dont le locataire clé est un magasin Canadian Tire	67	64
Immeubles à locataires multiples n'ayant pas un magasin Canadian Tire comme locataire clé	8	7
Immeubles industriels	4	4
Immeuble à usage mixte	1	1
Total des immeubles en exploitation	367	362
Immeubles destinés à l'aménagement	1	1
Total des immeubles	368	363
	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Postes d'essence dans des immeubles de commerce de détail	112	111

Les immeubles de CT REIT par région en pourcentage de la superficie locative brute totale au 31 décembre 2021 se présentent comme suit :

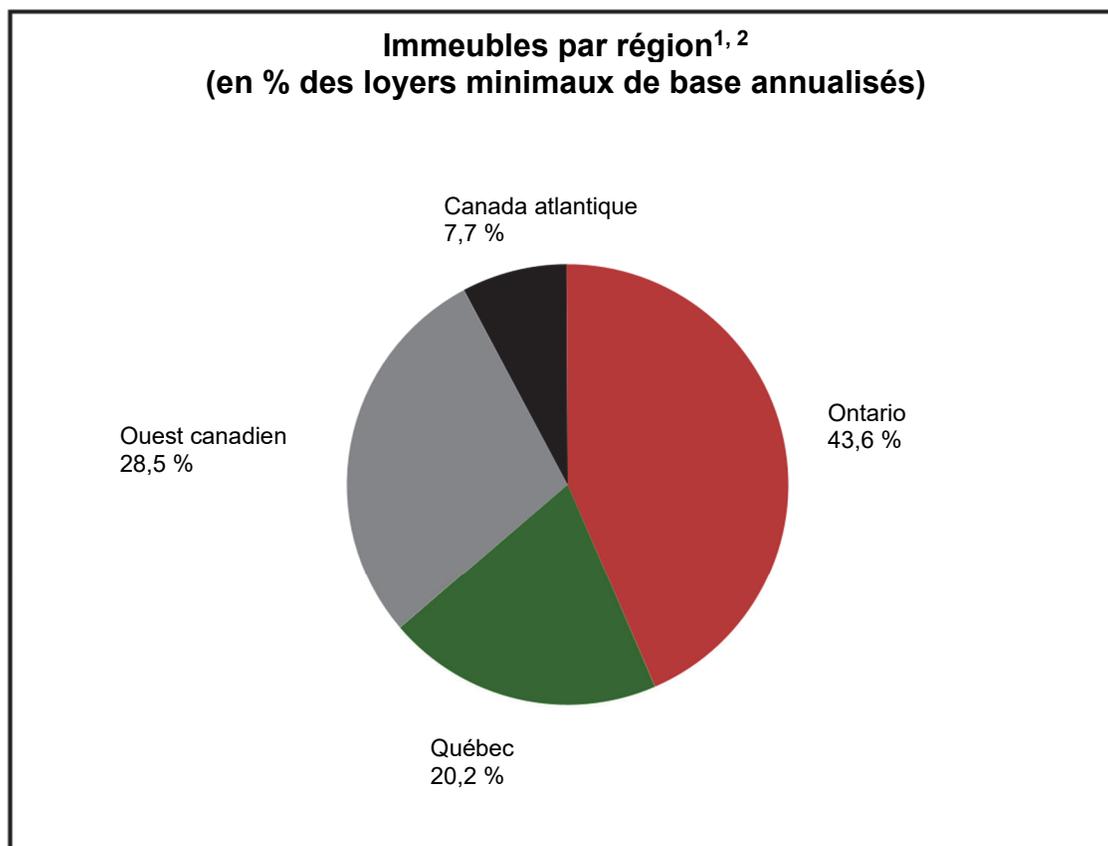


1. Exclut les immeubles en cours d'aménagement.

2. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

5.2 Produits par région

Les immeubles de CT REIT par région, en pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés, au 31 décembre 2021 se présentent comme suit :



1. Exclut les immeubles en cours d'aménagement.

2. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance opérationnelle liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

5.3 Six principaux marchés urbains

Une part importante des immeubles de CT REIT se situent dans les six principaux marchés urbains suivants :

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Vancouver	3,0 %	3,1 %
Edmonton	4,8 %	4,9 %
Calgary	3,0 %	2,7 %
Toronto	19,9 %	20,2 %
Ottawa	3,9 %	3,8 %
Montréal	10,7 %	10,8 %
Pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés^{1, 2}	45,3 %	45,5 %

1. Exclut les immeubles en cours d'aménagement.

2. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

5.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles

La juste valeur des immeubles représentait 99,8 % du total de l'actif de CT REIT au 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens)	Exercice clos le 31 décembre 2021			Exercice clos le 31 décembre 2020		
	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Total des immeubles de placement	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Total des immeubles de placement
Solde au début	6 083 145	57 855	6 141 000	5 932 864	74 118	6 006 982
Acquisitions d'immeubles (incluant les coûts de transaction)	100 749	—	100 749	131 762	—	131 762
Projets d'intensification	—	16 677	16 677	—	23 047	23 047
Projets d'aménagement	—	7 371	7 371	—	53 197	53 197
Terrains destinés à l'aménagement	—	1 911	1 911	—	—	—
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	1 488	1 488	—	1 283	1 283
Transferts provenant des immeubles en cours d'aménagement	16 383	(16 383)	—	111 224	(111 224)	—
Transferts vers les immeubles en cours d'aménagement	(10 237)	10 237	—	(17 434)	17 434	—
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	(20 600)	—	(20 600)
Actifs au titre de droits d'utilisation	9 945	—	9 945	5 403	—	5 403
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	169 911	—	169 911	(87 359)	—	(87 359)
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	6 168	—	6 168	10 014	—	10 014
Dépenses d'investissement recouvrables	33 994	—	33 994	18 091	—	18 091
Cessions	(214)	—	(214)	(820)	—	(820)
Solde à la fin	6 409 844 \$	79 156 \$	6 489 000 \$	6 083 145 \$	57 855 \$	6 141 000 \$

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, déterminée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. En vertu de cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie provenant de l'exploitation annuels projetés, généralement sur une durée minimale de dix ans, et incluent une valeur finale établie en fonction d'un taux de capitalisation appliqué au bénéfice d'exploitation net estimatif de l'exercice final. Le portefeuille est évalué à l'interne chaque trimestre, et des évaluations externes sont effectuées pour une partie du portefeuille sur une base semestrielle. Environ 80 % du portefeuille d'immeubles (en fonction de la valeur) est évalué à l'externe par une société nationale d'évaluation immobilière indépendante sur une période de quatre ans.

Le portefeuille d'immeubles de CT REIT comprend dix immeubles situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées courantes restantes vont jusqu'à 34 ans, et dont la durée courante restante moyenne est d'environ 15 ans. En présumant que toutes les périodes de prolongation sont exercées, les durées restantes des baux fonciers sont d'une moyenne approximative de 32 ans.

Les principales données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs de CT REIT au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Nombre d'immeubles	368	363
Valeur à la fin de la période	6 489 000 \$	6 141 000 \$
Taux d'actualisation ¹	6,98 %	7,15 %
Taux de capitalisation final ¹	6,48 %	6,67 %
Période de possession (en années)	12	12

1. Taux moyen pondéré en fonction de la juste valeur à la date de clôture de la période.

Les estimations de la juste valeur sont sensibles aux variations des paramètres de placement et des flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble. L'analyse de sensibilité présentée dans le tableau ci-dessous présente l'incidence approximative des variations des taux de capitalisation finaux et d'actualisation sur la juste valeur du portefeuille d'immeubles, en présumant qu'aucune variation des autres données d'entrée n'est observée.

Sensibilité au taux	Exercice clos le 31 décembre 2021		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	5 852 000 \$	(637 000) \$	5 545 000 \$	(596 000) \$
+ 50 points de base	6 056 000	(433 000)	5 742 000	(399 000)
+ 25 points de base	6 304 000	(185 000)	5 967 000	(174 000)
Fin de la période	6 489 000 \$	— \$	6 141 000 \$	— \$
- 25 points de base	6 743 000	254 000	6 371 000	230 000
- 50 points de base	7 084 000	595 000	6 623 000	482 000
- 75 points de base	7 319 000 \$	830 000 \$	6 898 000 \$	757 000 \$

5.5 Activités d'investissement en 2021

Le tableau suivant présente les immeubles productifs acquis ou faisant l'objet de travaux d'intensification, d'aménagement ou de réaménagement pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les données liées à la superficie locative brute)	Date de transaction	Superficie locative brute	Total des coûts d'investissement
Emplacement des immeubles			
Lower Sackville, N.-É. ¹	Mars 2021	52 510	
Drummondville, Qc ²	Juin 2021	—	
Trenton, Ont. ¹	Septembre 2021	69 799	
Halifax, N.-É. ¹	Novembre 2021	137 860	
Cochrane, Ont. ³	Novembre 2021	10 806	
Kenora, Ont. ⁴	Novembre 2021	—	
Alma, Qc ³	Novembre 2021	3 374	
Beauport, Qc ¹	Décembre 2021	104 275	
Airdrie, Alb. ¹	Décembre 2021	89 841	
Goderich, Ont. ¹	Décembre 2021	36 771	
Aménagement de plateformes ⁵	Décembre 2021	23 286	
Total		528 522	113 274 \$

1. Acquisition d'un immeuble productif.

2. Acquisition d'un terrain adjacent à un immeuble existant de CT REIT afin de faciliter l'agrandissement d'un magasin du Groupe détail Canadian Tire.

3. Intensification d'un magasin du Groupe détail Canadian Tire.

4. Agrandissement d'un magasin du Groupe détail Canadian Tire.

5. Lié à des projets d'aménagement de plateformes de tiers.

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

5.6 Activités d'aménagement

Le tableau suivant présente les activités d'aménagement de la FPI au 31 décembre 2021. Le total de la colonne « Superficie locative brute » représente la superficie maximale prévue des projets d'aménagement. La colonne « Non visée par des baux » présente la superficie qui peut être en construction, mais qui n'est pas visée par des baux, selon les circonstances particulières du site. La colonne « Investissement additionnel engagé » représente l'engagement financier estimatif requis pour achever la superficie « visée par des baux » et les travaux connexes sur le site.

Immeuble ¹	Date prévue d'achèvement	Superficie locative brute (en pieds carrés)			Total des investissements (en milliers de dollars canadiens)		
		Visée par des baux	Non visée par des baux	Total	Coûts d'aménagement engagés ⁸	Investissement additionnel engagé	Total des coûts d'aménagement ⁹
Lethbridge South, Alb. ²	T2 2022	28 000	—	28 000			
Brampton, Ont. – Trinity Commons ²	T2 2022	16 000	—	16 000			
Midland, Ont. ²	T2 2022	41 000	—	41 000			
La Plaine, Qc ²	T2 2022	26 000	—	26 000			
Orillia, Ont. – phase 2 ³	T3 2022	28 000	34 000	62 000			
Coteau-du-Lac, Qc ²	T3 2022	322 000	—	322 000			
Goderich, Ont. ²	T4 2022	18 000	—	18 000			
Welland, Ont. ^{2,4}	T4 2022	79 000	—	79 000			
Whitby North, Ont. ²	T4 2022	7 000	—	7 000			
Charlottetown, Î.-P.-É. ²	T4 2022	28 000	—	28 000			
Drummondville, Qc ^{2,4}	T4 2022	45 000	—	45 000			
Sept-Îles, Qc ²	T4 2022	18 000	—	18 000			
Casselman, Ont. ²	T2 2023	24 000	—	24 000			
Summerside, Î.-P.-É. ²	T2 2023	28 000	—	28 000			
Fort St. John, C.-B. – phase 2 ⁵	T3 2023	—	7 000	7 000			
Calgary (centre de distribution Dufferin), Alb. ⁵	T4 2023	—	350 000	350 000			
Mission, C.-B. ²	T4 2023	7 000	—	7 000			
Sydney, N.-É. ²	T4 2023	40 000	—	40 000			
Burlington North, Ont. ²	T4 2023	29 000	—	29 000			
Brampton McLaughlin, Ont. ²	T4 2023	28 000	—	28 000			
Dryden, Ont. ²	T4 2023	43 000	—	43 000			
Fenelon Falls, Ont. ²	T4 2023	26 000	—	26 000			
London North, Ont. ²	T4 2023	32 000	—	32 000			
Milton, Ont. ²	T4 2023	43 000	—	43 000			
Chambly, Qc ²	T4 2023	18 000	—	18 000			
Toronto (Canada Square), Ont. ^{6,7}	À VENIR	À VENIR	À VENIR	À VENIR			
TOTAL		974 000	391 000	1 365 000	79 156 \$	273 915 \$	353 071 \$

1. Les immeubles en cours d'aménagement de moins de 5 000 pieds carrés qui ne devraient pas être achevés au cours des 12 prochains mois ne sont pas inclus.

2. Projet d'intensification d'un immeuble productif existant.

3. Immeuble destiné au réaménagement.

4. Terrain destiné à l'aménagement acquis pour l'intensification d'un immeuble productif existant.

5. Immeuble destiné à l'aménagement.

6. Immeuble destiné au réaménagement. La superficie des bâtiments et les coûts d'investissement potentiels restent à déterminer.

7. Bail foncier.

8. Comprend les montants liés aux projets aux premières étapes de l'aménagement.

9. Mesure financière supplémentaire. Se reporter à la section 11.3 pour plus d'information.

Au 31 décembre 2021, CT REIT avait des contrats de location engagés représentant une superficie d'environ 974 000 pieds carrés, soit 71,4 % de la superficie locative brute totale en cours d'aménagement, dont 100,0 % étaient loués par la Société. Un montant total de 79 156 \$ a été passé en charges jusqu'à ce jour, et CT REIT s'attend à investir un montant additionnel de 273 915 \$ pour achever les projets d'aménagement, ce qui comprend un montant de 219 147 \$ à payer à la Société. Au cours des 12 prochains mois, la FPI s'attend à dépenser 159 000 \$ pour ces activités d'aménagement. Ces engagements ne comprennent pas les coûts d'aménagement futur liés à Canada Square, mis à part les coûts liés à des services-conseils préalable à l'aménagement approuvés précédemment.

Au cours de 2021, la FPI a continué de détenir une participation en copropriété de 50 % dans Canada Square et une quote-part correspondante de l'emprunt hypothécaire existant. Son copropriétaire et gestionnaire de l'aménagement a présenté une demande visant le réaménagement du site Canada Square en décembre 2020, et le processus d'obtention des droits est en cours. Par conséquent, les copropriétaires continuent de gérer l'immeuble en prévision de son réaménagement éventuel. Certains contrats de location arrivant à échéance pour les bâtiments classés comme étant en cours de réaménagement en vue de tenir compte de la première phase du réaménagement n'ont donc pas été prolongés ou renouvelés, ce qui a fait diminuer le taux d'occupation, une tendance qui devrait se poursuivre jusqu'au début des travaux de construction.

5.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Activités d'investissement et d'aménagement en 2021				
	Placements immobiliers	Terrains destinés à l'aménagement	Projets d'aménagement	Projets d'intensification	Total
Montant payé à la Société financé à même le fonds de roulement	8 096 \$	— \$	— \$	2 600 \$	10 696 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	3 727	1 161	7 371	14 056	26 315
Montant financé au moyen de la facilité de crédit auprès de la Société	61 423	750	—	21	62 194
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	1 488	—	1 488
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	17 357	—	—	—	17 357
Emprunts hypothécaires repris	10 146	—	—	—	10 146
Total des coûts	100 749 \$	1 911 \$	8 859 \$	16 677 \$	128 196 \$

1. Comprend un montant de 4 203 \$ pour la construction de magasins d'autres enseignes détenues par la Société.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, le financement des activités d'investissement et d'aménagement s'est présenté comme suit :

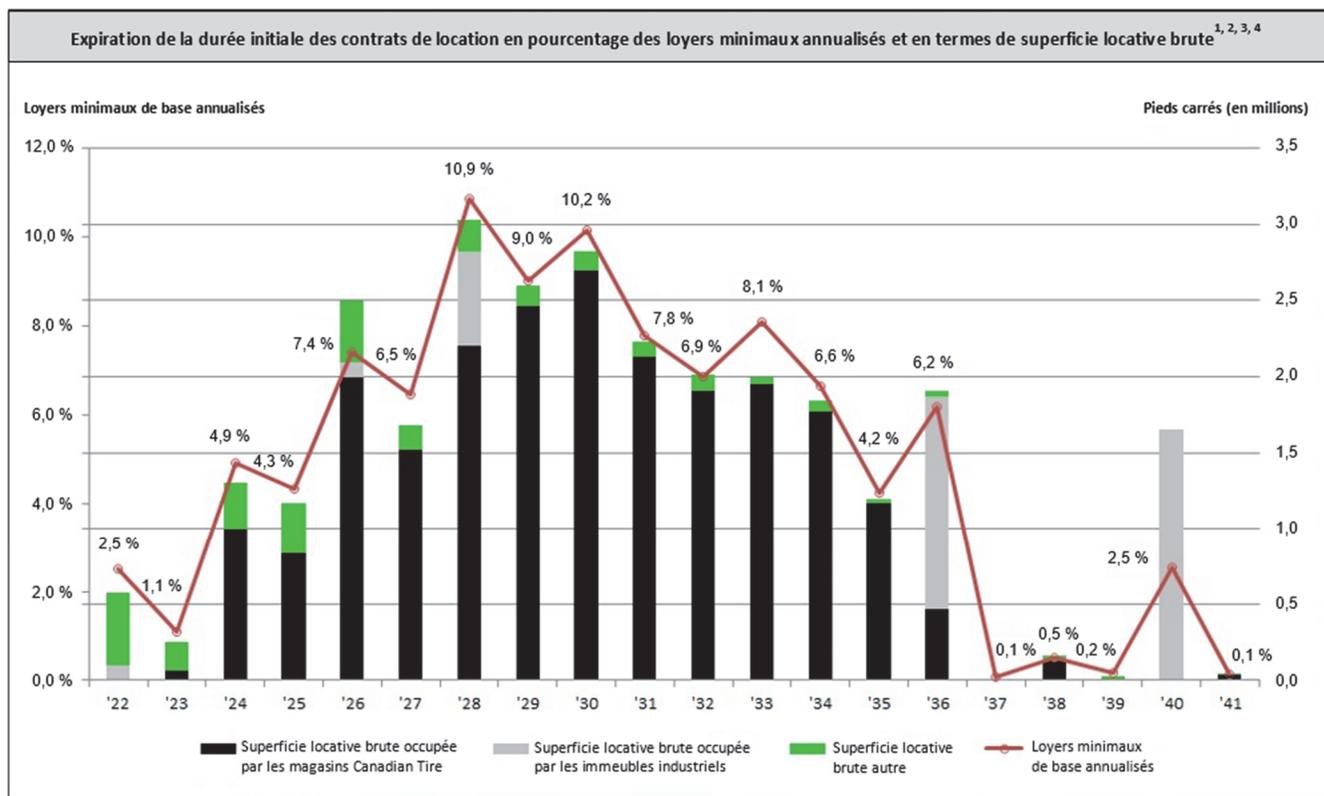
	Activités d'investissement et d'aménagement en 2020			
	Placements immobiliers	Projets d'aménagement	Projets d'intensification	Total
Montant payé à la Société financé à même le fonds de roulement	3 050 \$	38 091 \$	20 765 \$	61 906 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	22 825	15 106	2 282	40 213
Montant financé au moyen de la facilité de crédit auprès de la Société	63 200	—	—	63 200
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	1 283	—	1 283
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	24 120	—	—	24 120
Emprunts hypothécaires repris	18 567	—	—	18 567
Total des coûts	131 762 \$	54 480 \$	23 047 \$	209 289 \$

1. Comprend un montant de 5 918 \$ pour la construction de magasins d'autres enseignes détenues par la Société.

5.8 Expiration des contrats de location

La durée moyenne pondérée du portefeuille de contrats de location de Canadian Tire est de 8,9 ans. La durée moyenne pondérée de tous les contrats de location du portefeuille de la FPI, excluant les immeubles en cours d'aménagement, est de 8,6 ans.

Le graphique suivant présente le profil d'expiration des contrats de location allant de 2022 à 2041 (en présumant que les locataires n'exercent pas leurs options de renouvellement ou leurs droits de résiliation, le cas échéant) en pourcentage du total des loyers minimaux annualisés et en termes de superficie locative brute au moment de l'expiration du contrat de location.



1. À l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement.
2. Le total des loyers minimaux de base exclut les augmentations contractuelles de loyer.
3. L'immeuble situé à Toronto (Canada Square), en Ontario, est compris dans la participation de une demie de la FPI.
4. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

5.9 Dix principaux locataires excluant les locataires liés à la Société

Les dix principaux locataires de CT REIT, excluant tous les locataires liés à la Société, en fonction du pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés étaient les suivants :

Rang	Nom du locataire	Pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés ¹
1	Save-On-Foods/Buy-Low Foods	0,67 %
2	Loblaws/Shoppers Drug Mart/No Frills	0,50 %
3	Banque de Montréal	0,49 %
4	Banque Canadienne Impériale de Commerce	0,44 %
5	Sobeys/FreshCo/Farm Boy	0,44 %
6	Winners/Marshalls	0,39 %
7	Walmart	0,30 %
8	Best Buy	0,21 %
9	Tim Hortons	0,21 %
10	Dollarama	0,20 %
Total		3,85 %

1. Le taux d'occupation et les autres mesures clés de performance liées à la location ont été préparés en fonction des engagements, ce qui comprend l'incidence des contrats de location existants conclus le 31 décembre 2021 ou avant.

5.10 Activités de location

De nombreux facteurs, notamment les taux d'occupation et le renouvellement des locaux déjà loués, auront une incidence sur la performance financière future de CT REIT. Pendant le trimestre considéré, la FPI a conclu huit prolongations de contrat de location de magasins Canadian Tire, ce qui porte le nombre total de prolongations de contrat de location de Canadian Tire à 24, incluant un centre de distribution. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation de la FPI, excluant les immeubles en cours d'aménagement, a augmenté pour s'établir à 99,3 % (quatrième trimestre de 2020 – 99,3 %). Se reporter à la section 5.1 pour plus d'information.

5.11 Coûts en capital recouvrables

Une grande partie des coûts en capital qui seront engagés par CT REIT sont recouvrables auprès des locataires conformément aux conditions précisées dans leur contrat de location. Ces recouvrements auront lieu au cours de l'exercice durant lequel ces frais sont engagés ou encore, s'il s'agit d'un élément important de remplacement ou d'amélioration, les frais majorés d'un taux d'intérêt théorique sur le solde non recouvré à quelque moment que ce soit peuvent être recouverts de manière linéaire sur la durée d'utilité prévue. Des dépenses d'investissement de 7 945 \$ et de 33 994 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 7 945 \$ et cumul annuel de 2020 – 18 091 \$) ont été engagées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, respectivement. La plupart des dépenses d'investissement recouvrables de la FPI sont liées aux parcs de stationnement, aux toitures et aux systèmes de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air; ces dépenses d'investissement sont généralement saisonnières, et les coûts en capital recouvrables réels engagés pourraient donc varier considérablement d'une période à l'autre.

6. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

6.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021

Les résultats financiers de CT REIT pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 sont résumés ci-dessous :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation ¹
Produits tirés des immeubles	129 537 \$	126 833 \$	2,1 %	514 537 \$	502 348 \$	2,4 %
Charges liées aux immeubles	(27 054)	(27 748)	(2,5) %	(107 290)	(110 768)	(3,1) %
Frais généraux et administratifs	(3 942)	(3 949)	(0,2) %	(14 593)	(13 018)	12,1 %
Intérêts et autres charges financières, montant net	(26 429)	(27 235)	(3,0) %	(105 706)	(107 898)	(2,0) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	53 254	(53 869)	n.s.	169 911	(87 359)	n.s.
Bénéfice net et bénéfice global	125 366 \$	14 032 \$	793,4 %	456 859 \$	183 305 \$	149,2 %
Bénéfice net par part – de base	0,538 \$	0,061 \$	782,0 %	1,969 \$	0,801 \$	145,8 %
Bénéfice net par part – dilué	0,443 \$	0,093 \$	376,3 %	1,635 \$	0,772 \$	111,8 %

1. n.s. : non significatif.

Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des immeubles comprennent tous les montants reçus des locataires en vertu des contrats de location, y compris les recouvrements d'impôt foncier et de coûts d'exploitation, ainsi que d'autres recouvrements. La plupart des charges engagées par CT REIT peuvent être recouvrées auprès des locataires conformément aux modalités des contrats de location. La FPI absorbe ces charges dans le cas de locaux inoccupés.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le total des produits s'est chiffré à 129 537 \$, une hausse de 2 704 \$ (2,1 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des hausses contractuelles de loyer, des loyers de base additionnels liés aux immeubles acquis, ainsi que des projets d'aménagement et d'intensification réalisés en 2021 et en 2020. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les produits comprenaient également le recouvrement au titre des charges d'exploitation des immeubles de 25 814 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 25 738 \$).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le total des produits s'est chiffré à 514 537 \$, une hausse de 12 189 \$ (2,4 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des hausses contractuelles de loyer, des loyers de base additionnels liés aux immeubles acquis, ainsi que des projets d'aménagement et d'intensification réalisés en 2021 et en 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les produits comprenaient également le recouvrement au titre des charges d'exploitation des immeubles de 103 348 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 102 257 \$).

Le montant total des loyers de base à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de manière linéaire sur la durée du contrat. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, un montant au titre des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire de 1 552 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 2 212 \$) a été inclus dans le total des produits tirés des immeubles. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, un montant au titre des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire de 6 168 \$ (2020 – 10 014 \$) a été inclus dans le total des produits tirés des immeubles.

Charges liées aux immeubles

Les charges liées aux immeubles comprennent principalement l'impôt foncier, les coûts d'exploitation et les charges liées aux services de gestion immobilière (incluant l'impartition des services de gestion immobilière). La majorité des charges liées aux immeubles sont recouvrables auprès des locataires, et la FPI absorbe ces charges dans le cas de locaux inoccupés.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les charges liées aux immeubles ont diminué de 694 \$ (2,5 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la réduction des pertes de crédit attendues liées à l'aide offerte aux locataires dans le contexte de la pandémie.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les charges liées aux immeubles ont diminué de 3 478 \$ (3,1 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la réduction des pertes de crédit attendues liées à l'aide offerte aux locataires dans le contexte de la pandémie et de la baisse des charges d'exploitation.

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs qu'assume CT REIT sont divisés en diverses grandes catégories : i) les coûts liés au personnel; ii) les coûts d'entité ouverte et les autres coûts, y compris les honoraires d'audit externe, la charge de rémunération des fiduciaires, les frais juridiques et les honoraires, les frais de voyage, ainsi que la charge (l'économie) d'impôt sur le résultat liée aux activités de CT REIT GP Corp. (le « commandité »); et iii) les coûts d'impartition, qui peuvent varier en fonction du moment où ils sont engagés. Les coûts liés au personnel et les coûts d'entité ouverte et autres coûts correspondent aux charges liées aux activités courantes de CT REIT. Les coûts impartis sont principalement liés aux services administratifs, aux services de technologie de l'information, aux services d'audit interne et aux autres services de soutien fournis par la Société à la FPI en vertu de la convention de services, telle qu'elle est décrite à la section 9 du présent rapport de gestion.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Charges liées au personnel ¹	3 090 \$	2 778 \$	11,2 %	9 637 \$	7 988 \$	20,6 %
Convention de services avec la Société	225	228	(1,3) %	1 081	1 112	(2,8) %
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	627	943	(33,5) %	3 875	3 918	(1,1) %
Frais généraux et administratifs	3 942 \$	3 949 \$	(0,2) %	14 593 \$	13 018 \$	12,1 %
En pourcentage des produits tirés des immeubles	3,0 %	3,1 %		2,8 %	2,6 %	
Frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles ²	2,9 %	2,5 %		2,6 %	2,6 %	

1. Comprend les attributions fondées sur des parts, y compris les ajustements au titre de la perte (du profit) liés à la variation de la juste valeur de marché des Parts de 244 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 832 \$) et de 990 \$ (cumul annuel de 2020 – 134 \$) pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021.

2. Ajusté pour tenir compte d'ajustements de la juste valeur sur les attributions fondées sur des parts.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2021, les frais généraux et administratifs se sont établis à 3 942 \$, ou 3,0 % des produits tirés des immeubles, ce qui est comparable à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les frais généraux et administratifs se sont établis à 14 593 \$, ou 2,8 % des produits tirés des immeubles, une hausse de 1 575 \$ (12,1 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement attribuable à :

- la hausse de la rémunération du personnel et des honoraires de fiduciaires résultant d'un ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts; partiellement compensée par :
- la diminution des honoraires.

Intérêts et autres charges financières, montant net

Au 31 décembre 2021, la société en commandite avait 1 451 550 parts de société en commandite de catégorie C en circulation, d'une valeur nominale de 1 451 550 \$ à un taux de distribution moyen pondéré de 4,41 % par année. Les parts de société en commandite de catégorie C font l'objet de droits de rachat. Par conséquent, les parts de société en commandite de catégorie C sont classées dans les passifs financiers, et les distributions sur les parts de société en commandite de catégorie C sont présentées à titre d'intérêts et autres charges financières, montant net, dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Les intérêts et autres charges financières, montant net, comprennent les éléments suivants :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	15 990 \$	15 991 \$	— %	63 962 \$	65 736 \$	(2,7) %
Intérêts et coûts de financement – débetures	9 018	9 772	(7,7) %	36 108	36 615	(1,4) %
Intérêts et coûts de financement – facilités de crédit ²	407	387	5,2 %	1 503	1 247	20,5 %
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	386	354	9,0 %	1 408	1 665	(15,4) %
Intérêts sur les obligations locatives	905	903	0,2 %	3 615	3 624	(0,2) %
	26 706 \$	27 407 \$	(2,6) %	106 596 \$	108 887 \$	(2,1) %
Moins : intérêts capitalisés	(275)	(156)	76,3 %	(876)	(844)	3,8 %
Charges d'intérêts et autres charges financières	26 431 \$	27 251 \$	(3,0) %	105 720 \$	108 043 \$	(2,2) %
Moins : produits d'intérêts	(2)	(16)	(87,5) %	(14)	(145)	(90,3) %
Intérêts et autres charges financières, montant net	26 429 \$	27 235 \$	(3,0) %	105 706 \$	107 898 \$	(2,0) %

1. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a choisi de différer la réception des distributions de parts de société en commandite de catégorie C des séries 3 à 9 et des séries 16 et 19 pour un montant de 15 990 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 15 852 \$) et de 58 631 \$ (cumul annuel de 2020 – 59 898 \$), respectivement, jusqu'au premier jour suivant la fin de l'exercice. Les distributions différées ont été portées en réduction des intérêts à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C dans les autres passifs des bilans consolidés.

2. Se reporter à la section 7.10 pour plus d'information sur les facilités de crédit.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le montant net des intérêts et autres charges financières a diminué de 806 \$ (3,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison du coût du paiement anticipé lié au rachat des débetures non garanties de premier rang de série C engagé à l'exercice précédent.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le montant net des intérêts et autres charges financières a diminué de 2 192 \$ (2,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la baisse des intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C résultant de la refixation des taux d'intérêt sur les parts de société en commandite de catégorie C des séries 3, 16, 17, 18 et 19 avec la Société au 1^{er} juin 2020, du coût du paiement anticipé lié au rachat des débetures non garanties de premier rang de série C engagé à l'exercice précédent et de la réduction du taux d'intérêt d'un emprunt hypothécaire, facteurs partiellement contrebalancés par l'utilisation accrue des facilités de crédit et par l'augmentation du taux d'intérêt moyen sur les débetures non garanties.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 53 254 \$, une hausse de 107 123 \$ par rapport à l'ajustement à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement a été principalement favorisée par les changements apportés aux mesures de placement du portefeuille compte tenu des activités récentes dans le marché, ainsi que par la diminution des répercussions de la pandémie par rapport à l'exercice précédent.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à 169 911 \$, une hausse de 257 270 \$ par rapport à l'ajustement à la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse de l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement a été principalement favorisée par les changements apportés aux mesures de placement du portefeuille compte tenu des activités récentes dans le marché, ainsi que par les hausses contractuelles de loyer.

Charge d'impôt sur le résultat

La direction exploite CT REIT de manière à ce que la FPI continue d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada. Comme CT REIT distribue l'intégralité de son bénéfice imposable aux porteurs de parts, elle n'inscrit pas de charge d'impôt sur le résultat relativement à ses activités. La FPI comptabilise une charge ou une économie d'impôt sur le résultat seulement relativement aux activités du commandité.

Si CT REIT n'arrivait pas à distribuer aux porteurs de parts un bénéfice imposable suffisant, ou si elle cessait d'être admissible à titre de fiducie de placement immobilier en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, cela aurait d'importantes conséquences négatives sur le plan fiscal. Se reporter à la section 12 pour obtenir plus d'information à ce sujet.

Bénéfice net

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Bénéfice net et bénéfice global	125 366 \$	14 032 \$	793,4 %	456 859 \$	183 305 \$	149,2 %
Bénéfice net par part – de base	0,538 \$	0,061 \$	782,0 %	1,969 \$	0,801 \$	145,8 %
Bénéfice net par part – dilué	0,443 \$	0,093 \$	376,3 %	1,635 \$	0,772 \$	111,8 %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net a augmenté de 111 334 \$ (793,4 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des facteurs expliqués précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net a augmenté de 273 554 \$ (149,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des facteurs expliqués précédemment.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net par part – de base a augmenté de 0,477 \$ (782,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice net, expliquée précédemment, partiellement contrebalancée par la hausse du nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net par part – de base a augmenté de 1,168 \$ (145,8 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice net, expliquée précédemment, partiellement contrebalancée par la hausse du nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net par part – dilué a augmenté de 0,35 \$ (376,3 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice net, expliquée précédemment, et de la diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice net par part – dilué a augmenté de 0,863 \$ (111,8 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice net, expliquée précédemment, et de la diminution du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué.

6.2 Mesures financières non conformes aux PCGR et ratios non conformes aux PCGR

En plus des mesures conformes aux PCGR décrites précédemment, la direction utilise des mesures financières non conformes aux PCGR et des ratios non conformes aux PCGR pour évaluer la performance financière de CT REIT. Se reporter à la section 1 et à la section 11 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Bénéfice d'exploitation net ¹	100 931 \$	96 873 \$	4,2 %	401 079 \$	381 566 \$	5,1 %
Bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables ¹	97 318 \$	94 997 \$	2,4 %	384 589 \$	374 207 \$	2,8 %
Bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables ¹	97 424 \$	95 051 \$	2,5 %	386 387 \$	375 244 \$	3,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	71 935 \$	68 149 \$	5,6 %	287 565 \$	270 725 \$	6,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base ²	0,309 \$	0,297 \$	4,0 %	1,239 \$	1,183 \$	4,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ²	0,308 \$	0,296 \$	4,1 %	1,238 \$	1,181 \$	4,8 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	64 124 \$	59 796 \$	7,2 %	256 504 \$	236 457 \$	8,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base ²	0,275 \$	0,260 \$	5,8 %	1,105 \$	1,033 \$	7,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ²	0,275 \$	0,260 \$	5,8 %	1,104 \$	1,032 \$	7,0 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ²	76,4 %	77,3 %	(1,2) %	74,5 %	76,8 %	(3,0) %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ¹	80 844 \$	60 105 \$	34,5 %	271 948 \$	238 954 \$	13,8 %
Bénéfice avant intérêts, autres charges financières, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	98 322 \$	95 416 \$	3,0 %	393 557 \$	378 814 \$	3,9 %

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.

Bénéfice d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 4 058 \$ (4,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des hausses de loyer au titre des contrats de location de Canadian Tire et de l'acquisition d'immeubles productifs en 2021 et en 2020, ce qui a contribué à la croissance du bénéfice d'exploitation net pour un montant de 1 252 \$ et de 1 782 \$, respectivement. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en cours d'aménagement s'est établie à 267 \$. Le bénéfice d'exploitation net est une mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 et à la section 11.2 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables a augmenté de 2 321 \$ (2,4 %) par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison des facteurs suivants :

- les hausses contractuelles de loyer de 1,5 % par année, en moyenne, prévues dans les contrats de location de Canadian Tire, qui entrent généralement en vigueur le 1^{er} janvier, ce qui a contribué pour un montant de 1 252 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;

- la diminution de la charge pour pertes de crédit attendues résultant de l'amélioration du contexte commercial, de la réouverture des magasins et de la baisse des facteurs de risque liés aux recouvrements, ce qui a contribué pour un montant de 509 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- le recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, ce qui a contribué pour un montant de 554 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables a augmenté de 2 373 \$ (2,5 %) par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables susmentionnée, ainsi que de l'augmentation du bénéfice d'exploitation net de 52 \$ attribuable aux projets d'intensification achevés en 2021 et en 2020.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 19 513 \$ (5,1 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des hausses de loyer au titre des contrats de location de Canadian Tire et de l'acquisition d'immeubles productifs en 2021 et en 2020, ce qui a contribué à la croissance du bénéfice d'exploitation net pour un montant de 6 128 \$ et de 7 458 \$, respectivement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la croissance du bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en cours d'aménagement s'est établie à 2 200 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables a augmenté de 10 382 \$ (2,8 %) par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison des facteurs suivants :

- les hausses contractuelles de loyer de 1,5 % par année, en moyenne, prévues dans les contrats de location de Canadian Tire, qui entrent généralement en vigueur le 1^{er} janvier, ce qui a contribué pour un montant de 6 128 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- la diminution de la charge pour pertes de crédit attendues résultant de l'amélioration du contexte commercial, de la réouverture des magasins et de la baisse des facteurs de risque liés aux recouvrements, ce qui a contribué pour un montant de 2 218 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- le recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, ce qui a contribué pour un montant de 1 338 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- le recouvrement de charges d'exploitation et d'impôt foncier, ce qui a contribué pour un montant de 698 \$ à la hausse du bénéfice d'exploitation net.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables a augmenté de 11 143 \$ (3,0 %) par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables susmentionnée, ainsi que de l'augmentation du bénéfice d'exploitation net de 761 \$ attribuable aux projets d'intensification achevés en 2021 et en 2020.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations se sont établis à 71 935 \$, ou 0,308 \$ par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), une hausse de 3 786 \$ (5,6 %), ou 0,012 \$ (4,1 %) par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations se sont établis à 287 565 \$, ou 1,238 \$ par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), une hausse de 16 840 \$ (6,2 %), ou 0,057 \$ (4,8 %) par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net ainsi que de la baisse des charges d'intérêts et des honoraires, expliquées précédemment.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés se sont établis à 64 124 \$, ou 0,275 \$ par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), une hausse de 4 328 \$ (7,2 %) et de 0,015 \$ (5,8 %), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés se sont établis à 256 504 \$, ou 1,104 \$ par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), une hausse de 20 047 \$ (8,5 %), ou 0,072 \$ (7,0 %) par part (dilués, mesure non conforme aux PCGR), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net ainsi que de la baisse des charges d'intérêts et des honoraires, expliquées précédemment.

Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés s'est établi à 76,4 %, une diminution de 1,2 % par rapport à la période correspondante de 2020, attribuable à l'augmentation des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, qui a été supérieure à l'augmentation du taux de distribution mensuelle.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés s'est établi à 74,5 %, une diminution de 3,0 % par rapport à la période correspondante de 2020, attribuable à l'augmentation des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part, qui a été supérieure à l'augmentation du taux de distribution mensuelle.

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ont augmenté de 20 739 \$, ou 34,5 %, par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ont augmenté de 32 994 \$, ou 13,8 %, par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur a augmenté de 2 906 \$ (3,0 %) par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur a augmenté de 14 743 \$ (3,9 %) par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

7. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SITUATION FINANCIÈRE

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

7.1 Liquidités

CT REIT prévoit financer ses dépenses d'investissement destinées aux acquisitions et aux activités d'aménagement au moyen d'une combinaison : i) de fonds en caisse; ii) d'émission, de parts de société en commandite de catégorie B et/ou de parts de société en commandite de catégorie C; iii) du prélèvement de montants sur la facilité de crédit bancaire; iv) de la reprise d'emprunts existants; et v) de nouveaux titres d'emprunt ou de capitaux propres émis dans le public ou au privé.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 555 \$	4 531 \$
Tranche non utilisée de la facilité de crédit bancaire disponible ¹	294 183	294 436
Liquidités	297 738 \$	298 967 \$

¹. Se reporter à la section 7.10 pour plus d'information sur les facilités de crédit.

Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités pour assurer le service de la dette et pour financer les dépenses d'entretien planifiées, les coûts de location, les frais généraux et administratifs ainsi que les distributions, les autres sources étant les produits d'intérêts de même que les fonds en caisse.

(en milliers de dollars canadiens)	Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2021	2020	Variation
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	407 201 \$	370 766 \$	9,8 %
Flux de trésorerie (affectés aux) activités d'investissement	(146 766)	(162 683)	(9,8) %
Flux de trésorerie (affectés aux) activités de financement	(261 411)	(213 286)	22,6 %
Flux de trésorerie (utilisés) au cours de la période	(976) \$	(5 203) \$	(81,2) %

7.2 Analyse des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie de (976) \$ utilisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont principalement attribuables aux flux de trésorerie affectés aux acquisitions et aux projets d'aménagement d'immeubles de placement, aux paiements de distributions et aux paiements d'intérêts sur les débetures, partiellement compensés par les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation liés au recouvrement des loyers, aux cessions d'immeubles et aux prélèvements sur la facilité de crédit bancaire auprès de la Société.

7.3 Notation du crédit

Les titres d'emprunt de premier rang non garantis de CT REIT sont notés par S&P Global Ratings (« S&P ») et par DBRS Morningstar (« DBRS Morningstar »), deux agences de notation indépendantes qui fournissent des notations à l'égard des titres d'emprunt d'entités commerciales. Une notation du crédit fournit généralement une indication du risque que l'emprunteur ne remplisse pas ses obligations en temps voulu relativement aux intérêts et au capital. Les catégories de notation varient selon une fourchette qui va de la plus haute qualité de crédit (habituellement « AAA ») au défaut de paiement (habituellement « D »).

Ces notations du crédit sont liées et actuellement équivalentes à celles de la Société, compte tenu de la participation importante de la Société dans CT REIT et du fait que la Société est le plus important locataire de CT REIT.

Le tableau suivant présente les notations de l'émetteur et des débetures de premier rang non garanties de CT REIT.

	DBRS Morningstar		S&P	
	Notation du crédit	Tendance	Notation du crédit	Perspective
Notation de l'émetteur	BBB	Stable	BBB	Stable
Débetures de premier rang non garanties	BBB	Stable	BBB	—

7.4 Structure de la dette et du capital

La structure de la dette et du capital de CT REIT se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	75 549	65 956
Débetures	1 071 462	1 071 635
Facilités de crédit ¹	79 300	63 200
Total de la dette	2 677 861 \$	2 652 341 \$
Avoir des porteurs de parts	1 622 365	1 481 849
Participations ne donnant pas le contrôle	2 055 784	1 894 021
Total du capital sous gestion	6 356 010 \$	6 028 211 \$

1. Se reporter à la section 7.10 pour plus d'information sur les facilités de crédit.

Au 31 décembre 2021, le total de la dette de CT REIT était plus élevé qu'au 31 décembre 2020, principalement en raison des montants accrus prélevés sur les facilités de crédit et de la hausse des emprunts hypothécaires. Se reporter à la section 7.6 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

Au 31 décembre 2021, l'avoir des porteurs de parts et les participations ne donnant pas le contrôle de CT REIT avaient augmenté par rapport au 31 décembre 2020, principalement en raison du fait que le bénéfice net excédait les distributions.

Les remboursements futurs au titre de la dette de CT REIT au 31 décembre 2021 s'établissent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Emprunts hypothécaires		Parts de société en commandite de catégorie C	Débetures ¹	Facilités de crédit	Total
	Amortissement du capital	Échéances				
2022	621	9 460	—	150 000	79 300	239 381
2023	378	55 700	—	—	—	56 078
2024	391	—	200 000	—	—	200 391
2025	403	—	251 550	200 000	—	451 953
2026 et par la suite	103	7 967	1 000 000	725 000	—	1 733 070
Total de l'obligation contractuelle	1 896 \$	73 127 \$	1 451 550 \$	1 075 000 \$	79 300 \$	2 680 873 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles	—	579	—	—	—	579
Coûts de transaction non amortis	—	(53)	—	(3 538)	—	(3 591)
	1 896 \$	73 653 \$	1 451 550 \$	1 071 462 \$	79 300 \$	2 677 861 \$

1. Se reporter à la section 7.8.

Les taux d'intérêt des emprunts de CT REIT vont de 1,84 % à 5,00 % et les dates d'échéance, de juin 2022 à mai 2038.

Au 31 décembre 2021, le total des emprunts avait un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,84 %, avec une échéance moyenne pondérée de 6,8 ans, excluant les facilités de crédit.

Au 31 décembre 2021, les emprunts à taux variable et à taux fixe s'élevaient à 135 000 \$ et à 2 542 861 \$, respectivement.

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Dette à taux variable	135 000 \$	118 900 \$
Total de la dette	2 677 861	2 652 341
Dette à taux variable/total de la dette	5,04 %	4,48 %

Le ratio de la dette à taux variable sur le total de la dette de CT REIT au 31 décembre 2021 avait augmenté par rapport au 31 décembre 2020, principalement en raison des prélèvements accrus sur la facilité de crédit de la Société, partiellement compensés par la reprise d'un emprunt hypothécaire à taux fixe dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble au quatrième trimestre de 2021.

Le tableau suivant présente les obligations contractuelles de CT REIT.

	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	1 451 550 \$	— \$	— \$	200 000 \$	251 550 \$	— \$	1 000 000 \$
Déventures ²	1 075 000	150 000	—	—	200 000	200 000	525 000
Paiements futurs sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	616 537	63 962	63 962	58 712	51 484	49 000	329 417
Intérêts futurs sur les déventures	168 207	33 128	30 989	30 989	27 462	20 646	24 993
Facilités de crédit	79 300	79 300	—	—	—	—	—
Paiements non actualisés futurs au titre des obligations locatives	172 910	4 520	4 480	4 490	4 619	4 745	150 056
Emprunts hypothécaires	75 023	10 081	56 078	391	403	8 070	—
Paiements futurs au titre des autres passifs ⁴	40 665	35 168	5 497	—	—	—	—
Distributions à payer ³	16 309	16 309	—	—	—	—	—
Montant à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 330	5 330	—	—	—	—	—
Paiements d'intérêts futurs sur les emprunts hypothécaires	2 871	1 742	517	280	267	65	—
Intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	131	131	—	—	—	—	—
Total	3 703 833 \$	399 671 \$	161 523 \$	294 862 \$	535 785 \$	282 526 \$	2 029 466 \$

1. En présumant le remboursement à la fin de la période de taux fixe courante pour chaque série.

2. Se reporter à la section 7.8.

3. Sur les Parts et les parts de société en commandite de catégorie B.

4. Mesure financière supplémentaire. Se reporter à la section 11.3 pour plus d'information.

Le tableau ci-dessous présente la participation de CT REIT dans des immeubles de placement à la juste valeur qui sont à sa disposition pour financer ou refinancer sa dette au 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles de placement	Pourcentage du total des actifs	Emprunts hypothécaires	Ratio dette/valeur comptable ¹
Immeubles de placement non grevés	365	6 326 162 \$	97,3 %	— \$	—
Immeubles de placement grevés	3	162 838	2,5 %	75 549	46,4 %
Total des immeubles de placement	368	6 489 000 \$	99,8 %	75 549 \$	1,2 %

1. *Mesure financière supplémentaire. Se reporter à la section 11.3 pour plus d'information.*

Le tableau suivant présente les emprunts garantis de CT REIT en tant que pourcentage du total de la dette.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Emprunts garantis	75 549 \$	65 956 \$
Total de la dette	2 677 861	2 652 341
Emprunts garantis/total de la dette	2,82 %	2,49 %

Le ratio des emprunts sur le total de la dette garantie de CT REIT avait augmenté au 31 décembre 2021 par rapport au 31 décembre 2020, principalement en raison de la reprise d'un emprunt hypothécaire dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble au quatrième trimestre de 2021.

Les ratios dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur servent à évaluer la capacité d'une entité à s'acquitter de ses obligations en matière de dette. En règle générale, plus le ratio est faible, moins une entité est endettée, ce qui accroît sa capacité de rembourser ses dettes.

Le tableau suivant présente le ratio dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur de CT REIT.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Total de la dette	2 677 861 \$	2 652 341 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	393 557	378 814
Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur²	6,80	7,00

1. *Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 pour plus d'information.*

2. *Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.*

Le ratio dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur de CT REIT au 31 décembre 2021 avait diminué par rapport au 31 décembre 2020, principalement en raison du fait que la croissance du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur a surpassé la croissance du total de la dette.

7.5 Ratio de couverture des intérêts

Les ratios de couverture des intérêts sont utilisés pour évaluer la capacité d'une entité à assurer le service de sa dette. De manière générale, plus le ratio est élevé, plus le risque de défaut est faible. Le ratio est calculé comme suit :

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur¹ (A)	98 322 \$	95 416 \$	393 557 \$	378 814 \$
Charges d'intérêts et autres charges financières (B)	26 431 \$	27 251 \$	105 720 \$	108 043 \$
Ratio de couverture des intérêts² (A)/(B)	3,72	3,50	3,72	3,51

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.

Le ratio de couverture des intérêts pour le trimestre clos le 31 décembre 2021 a augmenté par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de la croissance du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur, ainsi que de la baisse des intérêts et des charges financières.

Le ratio de couverture des intérêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 a augmenté par rapport à la période correspondante de 2020, principalement en raison de la croissance du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur, ainsi que de la baisse des intérêts et des charges financières.

7.6 Ratio d'endettement

CT REIT a adopté des lignes directrices relatives au ratio d'endettement que la direction utilise comme mesure d'évaluation du levier financier et de la solidité de sa participation dans les capitaux propres, exprimé comme un pourcentage du total de l'actif. Ce ratio peut aider les investisseurs à déterminer les niveaux de risque de la FPI. En vertu de la déclaration de fiducie et de l'acte de fiducie de CT REIT, le ratio d'endettement (majoré de la valeur nominale totale des parts de société en commandite de catégorie C) ne doit pas dépasser 60 % de la valeur comptable brute lorsque les débetures convertibles ne sont pas incluses, et 65 % lorsqu'elles le sont. La valeur comptable brute est définie comme étant le total de l'actif, tel qu'il est présenté dans les plus récents bilans consolidés.

CT REIT calcule son ratio d'endettement comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Total de la dette¹ (A)	2 677 861 \$	2 652 341 \$
Total de l'actif (B)	6 500 102 \$	6 176 142 \$
Ratio d'endettement (A)/(B)	41,2 %	42,9 %

1. Le total de la dette reflète la valeur des parts de société en commandite de catégorie C, les emprunts hypothécaires, les débetures et les prélèvements sur les facilités de crédit.

Le ratio d'endettement au 31 décembre 2021 a diminué par rapport au ratio d'endettement au 31 décembre 2020, principalement en raison de la croissance des ajustements de la juste valeur effectués à l'égard de ses immeubles et des activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement de la FPI réalisées en 2021, qui a surpassé la croissance du total de la dette.

7.7 Parts de société en commandite de catégorie C

Au 31 décembre 2021, il y avait 1 451 550 parts de société en commandite de catégorie C en circulation, toutes détenues par la Société. Les parts de société en commandite de catégorie C sont conçues pour fournir à la Société une participation dans la société en commandite qui confère aux porteurs le droit de recevoir un paiement mensuel cumulatif fixe au cours de la période de taux fixe de chaque série de parts de société en commandite de catégorie C (la « période de taux fixe courante »). Ces paiements, lorsque le conseil d'administration du commandité en déclare, sont effectués en priorité par rapport aux distributions payées aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B et de parts du commandité, chacune représentant une participation dans le commandité (sous réserve de certaines exceptions), et sont payables mensuellement en trésorerie à un taux de distribution annuel propre à chaque série. Les taux sont présentés dans le tableau ci-après. De plus, les porteurs de parts de société en commandite de catégorie C ont le droit de recevoir des parts spéciales avec droit de vote dans certaines circonstances particulières. Se reporter à la section 8 pour plus d'information.

À l'expiration de la période de taux fixe courante applicable à chaque série de parts de société en commandite de catégorie C, et à chaque période de cinq ans par la suite, chacune de ces séries pourra être rachetée à la valeur nominale (majorée de tous les paiements accumulés et non payés) au gré de la société en commandite ou du porteur, moyennant un préavis d'au moins 120 jours. La société en commandite a également la possibilité de régler les parts de société en commandite de catégorie C en tout temps à un prix correspondant au montant le plus élevé entre la valeur nominale et un prix procurant un rendement équivalant au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré d'un écart, pourvu qu'un tel rachat soit effectué dans le cadre de la vente d'immeubles.

Au cours de la période de cinq ans commençant immédiatement après l'expiration de la période de taux fixe initiale, et pour chacune des périodes de cinq ans suivantes, le taux de paiement fixe pour les parts de société en commandite de catégorie C sera refixé, si elles ne sont pas rachetées, et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie C auront le droit, sous réserve de certaines conditions, de choisir l'option qui leur convient, soit le taux fixe ou le taux variable.

Le rachat des parts de société en commandite de catégorie C (sauf les rachats effectués dans le cadre d'un changement de contrôle de CT REIT) peut faire l'objet d'un règlement en trésorerie ou au moyen de parts de société en commandite de catégorie B de valeur équivalente, au gré de la société en commandite.

Le tableau suivant présente le détail des parts de société en commandite de catégorie C.

Parts de société en commandite de catégorie C	Prix de souscription	Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe courante	Expiration de la période de taux fixe courante	Pourcentage du total des parts de société en commandite de catégorie C
Série 3	200 000 \$	2,37 %	31 mai 2025 (3,4 ans)	13,78 %
Série 4	200 000	4,50 %	31 mai 2024 (2,4 ans)	13,78 %
Série 5	200 000	4,50 %	31 mai 2028 (6,4 ans)	13,78 %
Série 6	200 000	5,00 %	31 mai 2031 (9,4 ans)	13,78 %
Série 7	200 000	5,00 %	31 mai 2034 (12,4 ans)	13,78 %
Série 8	200 000	5,00 %	31 mai 2035 (13,4 ans)	13,78 %
Série 9	200 000	5,00 %	31 mai 2038 (16,4 ans)	13,78 %
Série 16	16 550	2,37 %	31 mai 2025 (3,4 ans)	1,14 %
Série 17	18 500	2,37 %	31 mai 2025 (3,4 ans)	1,27 %
Série 18	4 900	2,37 %	31 mai 2025 (3,4 ans)	0,34 %
Série 19	11 600	2,37 %	31 mai 2025 (3,4 ans)	0,79 %
Total/moyenne pondérée	1 451 550 \$	4,41 %	8,9 ans	100,0 %

7.8 Débentures

Séries	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série A, 2,85 %, échéant le 9 juin 2022	150 000 \$	149 934 \$	150 000 \$	149 777 \$
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000	199 416	200 000	199 255
Série C, 2,16 %, échéant le 1 ^{er} juin 2021	—	—	150 000	150 000
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	199 401	200 000	199 266
Série E, 3,47 %, échéant le 16 juin 2027	175 000	174 372	175 000	174 257
Série F, 3,87 %, échéant le 7 décembre 2027	200 000	199 213	200 000	199 080
Série G, 2,37 %, échéant le 6 janvier 2031	150 000	149 126	—	—
Total	1 075 000 \$	1 071 462 \$	1 075 000 \$	1 071 635 \$
Courant	150 000 \$	149 934 \$	150 000 \$	150 000 \$
Non courant	925 000 \$	921 528 \$	925 000 \$	921 635 \$
Total	1 075 000 \$	1 071 462 \$	1 075 000 \$	1 071 635 \$

Au 31 décembre 2021, les débentures avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,28 % (31 décembre 2020 – 3,25 %).

Le 6 janvier 2021, CT REIT a émis des débentures non garanties de série G pour un montant de 150 000 \$, assorties d'une durée de dix ans et d'un coupon de 2,371 % par année. Le 10 janvier 2021, le produit net ainsi que les fonds en caisse ont servi à rembourser les débentures de premier rang non garanties de série C d'un montant en capital de 150 000 \$ assorties d'un coupon de 2,159 %, initialement exigibles le 1^{er} juin 2021.

Le 3 février 2022, CT REIT a émis des débentures non garanties de série H pour un montant de 250 000 \$, assorties d'une durée de sept ans et d'un coupon de 3,029 % par année. Le 11 février 2022, le produit net a servi à rembourser les débentures de premier rang non garanties de série A d'un montant en capital de 150 000 \$ assorties d'un coupon de 2,852 %, exigibles le 9 juin 2022. Le reste du produit net a servi à rembourser des montants impayés sur la facilité de crédit auprès de la Société et à des fins générales.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'amortissement des coûts de transaction de 201 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 291 \$) et de 798 \$ (cumul annuel de 2020 – 940 \$) est inclus dans le montant net des intérêts et autres charges financières dans les états consolidés du résultat net et du résultat global. Se reporter à la note 16 des états financiers consolidés.

S&P a attribué la notation du crédit « BBB » aux débentures, et DBRS Morningstar, la notation « BBB ». Les débentures constituent des obligations non garanties de premier rang directes de CT REIT. Se reporter à la section 7.3 pour plus d'information.

7.9 Emprunts hypothécaires

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires, garantis par certains immeubles de placement.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeur nominale	Valeur comptable ¹	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	10 081 \$	10 233 \$	420 \$	514 \$
Non courant	64 942	65 316	65 415	65 442
Total	75 023 \$	75 549 \$	65 835 \$	65 956 \$

1. Comprend la juste valeur de l'emprunt hypothécaire de 10 146 \$ repris dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble.

Au 31 décembre 2021, les emprunts hypothécaires avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,36 % (31 décembre 2020 – 2,27 %).

7.10 Facilités de crédit

Facilité de crédit bancaire

CT REIT a une facilité de crédit renouvelable engagée et non garantie de 300 000 \$ auprès d'un consortium de grandes banques canadiennes (la « facilité de crédit bancaire ») arrivant à échéance en septembre 2026. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge. Une commission d'attente est facturée à l'égard de la facilité de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2021, aucun montant (31 décembre 2020 – néant) n'avait été prélevé sur la facilité de crédit bancaire en vertu de la facilité de crédit renouvelable, et des lettres de crédit d'un montant de 5 817 \$ (31 décembre 2020 – 5 564 \$) étaient en cours en vertu de la facilité de crédit bancaire.

Facilité de crédit auprès de la Société

CT REIT a obtenu une facilité de crédit renouvelable non engagée et non garantie de 300 000 \$ auprès de la Société (la « facilité de crédit auprès de la Société »), qui arrive à échéance en décembre 2022. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Au 31 décembre 2021, des emprunts de 79 300 \$ avaient été prélevés sur la facilité de crédit auprès de la Société (31 décembre 2020 – 63 200 \$). Au 31 décembre 2021, les emprunts sur la facilité de crédit auprès de la Société étaient assortis d'un taux d'intérêt de 2,61 % (31 décembre 2020 – 2,45 %).

La facilité de crédit bancaire et la facilité de crédit auprès de la Société sont collectivement appelées les « facilités de crédit ».

Le tableau suivant résume les facilités de crédit au 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens)

	Montant maximal pouvant être prélevé	Avances de trésorerie	Lettres de crédit	Montant disponible pouvant être prélevé
Facilité de crédit bancaire	300 000 \$	— \$	5 817 \$	294 183 \$
Facilité de crédit auprès de la Société	300 000 \$	79 300 \$	— \$	— \$ ¹

1. Facilité non engagée au gré de la Société.

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

7.11 Stratégie à l'égard du capital

La direction prévoit que la dette future de la FPI prendra les formes suivantes :

- parts de société en commandite de catégorie C (traitées comme une dette aux fins comptables);
- fonds prélevés sur les facilités de crédit;
- dette publique non garantie;
- emprunts garantis.

Les objectifs de la direction consistent à emprunter des capitaux à un coût optimal assortis des modalités les plus souples, et à répartir les échéances ou le calendrier de remboursement sur une période donnée (pour ce qui est des obligations à échéance fixe) afin de gérer le risque lié au refinancement et d'être en mesure de financer les occasions d'acquisition et d'aménagement à mesure qu'elles se présentent. La déclaration de fiducie et l'acte de fiducie limitent le ratio d'endettement total de la FPI à 60 % du total de l'actif, excluant les débentures convertibles, et à 65 %, incluant les débentures convertibles.

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de CT REIT était de 41,2 %. Se reporter à la section 7.6 du présent rapport de gestion pour obtenir la définition et le calcul du ratio d'endettement de CT REIT.

Au 31 décembre 2021, CT REIT se conformait à toutes les clauses restrictives financières énoncées dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, et aux termes des facilités de crédit.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2021, le ratio de couverture des intérêts de CT REIT était de 3,72 fois. Se reporter à la section 7.5 du présent rapport de gestion pour obtenir la définition et le calcul du ratio de couverture des intérêts de CT REIT.

Si l'on adopte l'hypothèse d'une conjoncture économique stable, la direction ne prévoit pas que des entraves significatives nuiront au refinancement d'emprunts arrivant à échéance dans l'avenir.

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

7.12 Engagements et éventualités

Au 31 décembre 2021, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 273 915 \$ (31 décembre 2020 – 132 715 \$) pour des paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement, tel qu'il est expliqué à la section 5.6 du présent rapport de gestion. Cet engagement comprend un montant de 219 147 \$ à payer à la Société.

CT REIT dispose de liquidités suffisantes pour financer ces engagements futurs grâce : i) à un recours prudent à l'endettement, ii) aux fonds en caisse, iii) à ses facilités de crédit, iv) à une notation du crédit de première qualité, v) à des actifs non grevés et vi) au fait qu'une part suffisante des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ont été conservés dans l'entreprise.

7.13 Prospectus préalable de base

En vertu de son prospectus préalable de base, CT REIT peut accéder à un capital maximal de 2,0 milliards de dollars au moyen de titres d'emprunt et/ou de capitaux propres (y compris la vente de Parts par la Société) pendant une période de 25 mois se terminant le 4 juin 2023.

8. CAPITAUX PROPRES

8.1 Capital autorisé et parts en circulation

CT REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de Parts. Au 31 décembre 2021, CT REIT avait un total de 106 304 288 Parts en circulation, dont 33 989 508 Parts étaient détenues par la Société, et de 126 880 857 parts de société en commandite de catégorie B en circulation (de même qu'un nombre correspondant de parts spéciales avec droit de vote, telles qu'elles sont définies ci-après), toutes détenues par la Société.

Les parts de société en commandite de catégorie B sont économiquement équivalentes aux Parts, sont assorties d'une part spéciale avec droit de vote et sont échangeables contre des Parts au gré du porteur (sous réserve de certaines conditions). Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions, lorsque la société en commandite en déclare, équivalentes au montant par Part des distributions payables sur les Parts. Cependant, les parts de société en commandite de catégorie B n'accordent qu'un droit de vote limité à l'égard de la société en commandite.

Les tableaux suivants présentent un résumé de la totalité des parts qui ont été émises.

	Au 31 décembre 2021		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	105 103 391	125 866 203	230 969 594
Parts émises ¹	1 200 897	1 014 654	2 215 551
Total des parts en circulation à la fin	106 304 288	126 880 857	233 185 145

1. 1 162 913 Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

	Au 31 décembre 2020		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	103 927 385	124 289 491	228 216 876
Parts émises ¹	1 176 006	1 576 712	2 752 718
Total des parts en circulation à la fin	105 103 391	125 866 203	230 969 594

1. 1 176 006 Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

Chaque Part est cessible et représente une participation véritable indivise et égale dans la FPI et dans les distributions de la FPI. Chaque Part confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts.

Les parts spéciales avec droit de vote sont émises uniquement en tandem avec des parts de société en commandite de catégorie B ou, dans des circonstances particulières, aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie C, et ne peuvent être transférées séparément des parts de société en commandite de catégorie B ou de catégorie C auxquelles elles sont liées. Chaque part spéciale avec droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite des porteurs de parts. À l'exception du droit d'assister aux assemblées et d'exercer son droit de vote à l'égard des résolutions, les parts spéciales avec droit de vote n'accordent aucun autre droit à leurs porteurs.

Le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts et le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisés pour déterminer le bénéfice net de base par part et le bénéfice net dilué par part sont calculés comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	208 169 \$	248 690 \$	456 859 \$
Effet sur le bénéfice du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			63 962
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			520 821 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	105 714 887	126 311 774	232 026 661
Effet dilutif des autres régimes de parts			298 145
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			86 182 413
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			318 507 219

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	83 694 \$	99 611 \$	183 305 \$
Effet sur le bénéfice du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			65 736
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			249 041 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	104 524 871	124 409 130	228 934 001
Effet dilutif des autres régimes de parts			265 900
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			93 374 550
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			322 574 451

8.2 Capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Capitaux propres au début, tel qu'ils ont été présentés antérieurement	3 375 870 \$	3 334 105 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période	456 859	183 305
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	17 248	24 101
Distributions aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	(104 175)	(98 857)
Distributions aux porteurs de parts	(87 176)	(83 022)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et autres	19 523	16 238
Capitaux propres à la fin	3 678 149 \$	3 375 870 \$

La section qui suit comprend des informations prospectives et les lecteurs sont prévenus que les résultats réels pourraient différer.

8.3 Distributions

Les objectifs principaux de CT REIT consistent à constituer un portefeuille d'immeubles de grande qualité et à offrir les avantages tirés de ces immeubles à ses porteurs de parts. Le principal avantage pour les porteurs de parts devrait consister à recevoir des distributions fiables, durables et croissantes au fil du temps.

Pour déterminer les distributions mensuelles à payer aux porteurs de parts, le conseil exerce un jugement discrétionnaire sur l'information prospective concernant les flux de trésorerie, notamment les prévisions et les budgets, ainsi que de nombreux autres facteurs, notamment les dispositions de la déclaration de fiducie, le contexte macroéconomique et le contexte propre au secteur, les échéances des dettes, les clauses restrictives et le bénéfice imposable.

Le conseil revoit régulièrement les taux de distribution de CT REIT afin d'assurer un niveau de distribution approprié. Le conseil détermine les distributions mensuelles et annuelles à sa discrétion.

Le 15 décembre 2021, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,06994 \$ par part, payable le 17 janvier 2022 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 décembre 2021.

Le 14 janvier 2022, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,06994 \$ par Part, payable le 15 février 2022 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2022.

L'un des objectifs de CT REIT consiste à accroître les distributions mensuelles. Les paiements et les hausses de distribution depuis le 31 décembre 2014 se présentent comme suit :

	Distribution mensuelle moyenne par Part ^{1, 2}	Pourcentage d'augmentation	Distribution mensuelle moyenne annualisée par Part	Hausse de la distribution annualisée par Part
2021⁵	0,06844 \$	3,6 %	0,821 \$	0,0280 \$
2020 ^{3, 4}	0,06606 \$	4,7 %	0,793 \$	0,0360 \$
2019	0,06310 \$	4,0 %	0,757 \$	0,0290 \$
2018	0,06067 \$	4,0 %	0,728 \$	0,0280 \$
2017	0,05833 \$	2,9 %	0,700 \$	0,0200 \$
2016	0,05667 \$	2,6 %	0,680 \$	0,0170 \$
2015	0,05525 \$	2,0 %	0,663 \$	0,0130 \$
2014	0,05417 \$	—	0,650 \$	— \$

1. Le conseil détermine les distributions mensuelles et annuelles à sa discrétion.

2. Les hausses de distributions mensuelles sont payables à compter de janvier chaque année, sauf en 2020, lorsque deux hausses ont été effectuées, et en 2021, lorsque la hausse était payable à compter de juillet.

3. Hausse de 4,0 %, payable en janvier 2020.

4. Hausse de 2,0 %, payable en septembre 2020.

5. Hausse de 4,5 %, payable en juillet 2021.

Le bénéfice net préparé conformément aux normes IFRS tient compte de certains produits et de certaines charges à divers intervalles qui ne correspondent pas aux entrées ou aux sorties de trésorerie. Par conséquent, au moment d'exercer un jugement, on tient compte des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (une mesure non conforme aux PCGR du bénéfice économique récurrent utilisée pour évaluer la capacité de distribution; se reporter à la section 11) et d'autres facteurs pour déterminer les distributions à payer aux porteurs de parts.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	48 860 \$	46 089 \$	190 502 \$	181 394 \$
Réinvestissement des distributions	4 805	4 203	18 895	16 245
Distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions – payées	44 055 \$	41 886 \$	171 607 \$	165 151 \$
Distributions par Part – payées	0,210 \$	0,201 \$	0,822 \$	0,793 \$

Les distributions pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont plus élevées qu'à la période correspondante de l'exercice précédent en raison des hausses des taux annuels de distribution qui sont entrées en vigueur pour les distributions mensuelles versées en septembre 2020 et en juillet 2021.

Les distributions de CT REIT pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont moins élevées que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation diminués du montant net des intérêts et autres charges financières, ainsi que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, une mesure financière non conforme aux PCGR, un indicateur de la capacité de distribution de CT REIT.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	64 124 \$	59 796 \$	256 504 \$	236 457 \$
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	48 860	46 089	190 502	181 394
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées (A)¹	15 264 \$	13 707 \$	66 002 \$	55 063 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (B) ²	233 233 571	229 996 707	232 324 806	229 199 901
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part (A)/(B)²	0,065 \$	0,060 \$	0,284 \$	0,240 \$

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 11.2 pour plus d'information.

8.4 Valeur comptable par part

La valeur comptable par part représente le total des capitaux propres des bilans consolidés, divisé par la somme des Parts et des parts de société en commandite de catégorie B en circulation à la fin de la période. Il s'agit d'un indice de la valeur comptable résiduelle disponible pour les porteurs de parts. De plus, la valeur comptable par part est comparée au cours des Parts de la FPI afin d'évaluer les primes ou les escomptes.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Total des capitaux propres (A)	3 678 149 \$	3 375 870 \$
Parts et parts de société en commandite de catégorie B en circulation à la fin de la période (B)	233 185 145	230 969 594
Valeur comptable par part (A)/(B)	15,77 \$	14,62 \$

La valeur comptable par Part de CT REIT au 31 décembre 2021 avait augmenté par rapport à la valeur comptable par Part au 31 décembre 2020, principalement en raison du fait que le bénéfice net a excédé les distributions.

9. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le 31 décembre 2021, le porteur de parts détenant le contrôle de CT REIT, la Société, avait une participation effective de 69,0 % dans la FPI, du fait qu'elle détenait 33 989 508 Parts et la totalité des parts de société en commandite de catégorie B émises et en circulation. La Société détient également la totalité des parts de société en commandite de catégorie C. Se reporter à la section 7.7 du présent rapport de gestion pour plus d'information sur les parts de société en commandite de catégorie C.

En plus de sa participation, la Société est le plus important locataire de CT REIT, représentant, au 31 décembre 2021, environ 91,5 % du total des loyers minimaux de base annualisés reçus par CT REIT et 92,1 % de la superficie locative brute totale.

Dans le cours normal des activités, CT REIT exécute différentes transactions avec des parties liées; ces transactions sont évaluées à la valeur établie entre les parties et comptabilisées dans les états financiers consolidés. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les transactions avec la Société liées aux immeubles de placement se sont élevées à 90 247 \$ (2020 – 149 226 \$). Se reporter à la note 5 des états financiers consolidés pour plus d'information.

CT REIT a conclu la facilité de crédit auprès de la Société en décembre 2019. Se reporter à la section 7.10 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

La politique de CT REIT consiste à effectuer toutes les transactions et à régler tous les soldes concernant les parties liées selon les conditions du marché. Aux termes de la déclaration de fiducie, toutes les transactions entre parties liées sont assujetties à l'approbation des fiduciaires indépendants du conseil.

CT REIT et la Société sont partie à des accords commerciaux qui régissent les relations entre les parties, notamment la convention de services et la convention de gestion immobilière, qui sont décrites ci-dessous :

Convention de services

En vertu de la convention de services, la Société fournit à la FPI des services administratifs, des services de technologie de l'information, des services d'audit interne de même que d'autres services de soutien pouvant raisonnablement être requis de temps à autre (les « services »). La Société fournit ces services à la FPI selon la méthode du recouvrement des coûts en vertu de laquelle CT REIT rembourse à la Société tous les coûts et les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services, plus les taxes applicables. La convention de services est automatiquement renouvelable pour des termes de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée, conformément à ses modalités. La convention de services a été renouvelée automatiquement pour 2021, et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

Convention de gestion immobilière

En vertu de la convention de gestion immobilière, la Société fournit à la FPI certains services de gestion immobilière (les « services de gestion immobilière »). La Société fournit ces services de gestion immobilière à la FPI selon la méthode du recouvrement des coûts en vertu de laquelle la FPI rembourse à la Société tous les coûts et toutes les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services de gestion immobilière, plus les taxes applicables. La convention de gestion immobilière est renouvelable automatiquement pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit autrement résiliée conformément à ses modalités. La convention de gestion immobilière a été renouvelée automatiquement pour 2021, et la Société continuera à fournir ces services de gestion immobilière selon la méthode du recouvrement des coûts.

Facilité de crédit auprès de la Société

La facilité de crédit de CT REIT auprès de la Société conclue le 18 décembre 2019 est renouvelée automatiquement pour une durée de un an, à moins qu'elle ne soit autrement résiliée conformément aux modalités de celle-ci. La facilité de crédit auprès de la Société a été renouvelée en décembre 2021, et elle arrive à échéance le 31 décembre 2022. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Se reporter à la notice annuelle de 2020 de CT REIT qui se trouve sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com et est accessible sur le site Web de CT REIT à l'adresse www.ctreit.com, dans la section Rapports financiers sous l'onglet Investisseurs pour obtenir de l'information additionnelle sur les ententes et les arrangements avec la Société.

Le tableau suivant présente un résumé des transactions entre parties liées de CT REIT pour la période close le 31 décembre 2021, excluant les activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement qui sont présentées à la section 5.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Exercices clos	
	2021	2020
Produits locatifs	461 135 \$	448 629 \$
Charges liées à la convention de gestion immobilière et à la convention de services	1 680 \$	1 755 \$
Distributions sur les Parts	28 016 \$	26 988 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	104 175 \$	98 857 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C	63 962 \$	65 736 \$
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	386 \$	72 \$

1. Comprend les distributions différées au choix des porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

Le solde net à payer à la Société comprenait les éléments suivants :

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	299 \$	(1 549) \$
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550	1 451 550
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C	63 962	65 228
Prêts au titre des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C	(58 631)	(59 898)
Autres passifs	3 527	29 467
Distributions à payer sur les Parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	34 149	31 343
Prêts au titre des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(22 898)	(20 643)
Facilité de crédit auprès de la Société ²	79 300	63 200
Solde net à payer à la Société	1 551 258 \$	1 558 698 \$

1. Comprend les distributions différées au choix des porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

2. Se reporter à la section 7.10 pour plus d'information sur la facilité de crédit auprès de la Société.

10. MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES

10.1 Principaux éléments qui font appel à des estimations

La préparation des états financiers consolidés exige que la direction formule des jugements, procède à des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants présentés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les estimations se fondent sur l'expérience antérieure et sur d'autres hypothèses qui sont raisonnables compte tenu des circonstances. Le résultat de l'évaluation continue de ces estimations constitue le fondement pour l'exercice du jugement en ce qui concerne les valeurs comptables des actifs et des passifs et les montants présentés des produits et des charges. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les jugements et les estimations critiques de CT REIT pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note 2 des états financiers consolidés.

Juste valeur des immeubles de placement

CT REIT utilise l'approche par le résultat pour établir la juste valeur. La juste valeur est estimée en capitalisant les flux de trésorerie qu'on peut raisonnablement s'attendre à ce que l'immeuble produise sur sa durée de vie économique restante. Les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés au coût et ajustés à la juste valeur à chaque date de bilan. L'ajustement de la juste valeur est comptabilisé en résultat.

10.2 Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées

Les modifications suivantes ont été publiées, mais sont uniquement en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des états financiers.

Amélioration des informations à fournir sur les méthodes comptables et clarification de la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables (modifications à IAS 1 et à IAS 8)

En février 2021, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié des modifications à portée limitée à IAS 1, *Présentation des états financiers*, à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 à l'égard des jugements concernant l'importance relative (IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements) et à IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*.

Les modifications à IAS 1 exigent des sociétés qu'elles présentent toutes leurs méthodes comptables importantes, plutôt que leurs principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 fournissent des directives sur la façon d'appliquer le concept d'importance relative aux informations à fournir sur les méthodes comptables.

Les modifications à IAS 8 clarifient la façon dont les sociétés devraient faire la distinction entre les changements de méthodes comptables et les changements d'estimations comptables. Cette distinction est importante parce que les changements d'estimations comptables sont appliqués de façon prospective uniquement aux transactions futures et aux autres événements futurs, tandis que les changements de méthodes comptables sont généralement appliqués de façon rétrospective aux transactions passées et aux autres événements passés.

Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'application anticipée est permise. CT REIT évalue l'incidence potentielle de ces modifications.

11. MESURES FINANCIÈRES DÉTERMINÉES

CT REIT utilise des mesures financières déterminées, telles qu'elles sont définies dans le Règlement 52-112 sur l'information concernant les mesures financières non conformes aux PCGR et d'autres mesures financières des Autorités canadiennes en valeurs mobilières publié le 25 août 2021. CT REIT estime que ces mesures financières déterminées fournissent de l'information utile à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance financière de CT REIT et sa capacité à atteindre son objectif principal, soit la création de valeur à long terme pour les porteurs de parts en générant des distributions en trésorerie mensuelles fiables, durables et croissantes qui sont avantageuses sur le plan fiscal.

Ces mesures financières déterminées comprennent des mesures financières non conformes aux PCGR et des ratios non conformes aux PCGR qui n'ont pas de signification normalisée en vertu des PCGR; ils peuvent donc ne pas être comparables à des mesures et à des ratios présentés par d'autres entités ouvertes sous des intitulés semblables et ne doivent pas être considérés en remplacement des autres mesures financières définies conformément aux PCGR.

11.1 Mesures financières non conformes aux PCGR

Les mesures financières non conformes aux PCGR ne sont pas des mesures financières normalisées en vertu du cadre d'information financière des normes IFRS utilisé pour préparer les états financiers de la FPI, auxquels les mesures se rapportent et, par conséquent, peuvent ne pas être comparables à d'autres mesures similaires présentées par d'autres sociétés.

Certaines mesures financières non conformes aux PCGR du secteur de l'immobilier ont été définies par l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac ») dans ses publications sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour les normes IFRS et sur les flux de trésorerie d'exploitation ajustés pour les normes IFRS. Ces publications visent à fournir des indications sur la définition de certaines mesures financières non conformes aux PCGR afin de favoriser une présentation d'informations plus uniforme parmi les émetteurs assujettis.

La direction a identifié les mesures financières non conformes aux PCGR suivantes dans le présent rapport de gestion :

- bénéfice d'exploitation net;
- bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables;
- bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables;
- bénéfice d'exploitation net lié aux projets d'intensification;
- bénéfice d'exploitation net lié aux acquisitions, aux projets d'aménagement et aux cessions;
- flux de trésorerie liés aux opérations;
- flux de trésorerie liés aux opérations ajustés;
- réserve au titre des dépenses d'investissement;
- flux de trésorerie d'exploitation ajustés;
- bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur;
- excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées;
- ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement.

11.1 a) Bénéfice d'exploitation net

Le bénéfice d'exploitation net est mesure financière non conforme aux PCGR définie comme étant les produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles, ajustés en fonction des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les produits tirés des immeubles. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net est un indicateur clé de la performance, puisqu'il s'agit d'une mesure des activités d'exploitation des biens immobiliers sur laquelle la direction exerce un contrôle. Le bénéfice d'exploitation net est également une information déterminante pour évaluer la juste valeur du portefeuille d'immeubles. Le bénéfice d'exploitation net ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux produits tirés des immeubles ou au bénéfice net et au bénéfice global qui sont tous deux déterminés conformément aux normes IFRS.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Produits tirés des immeubles	129 537 \$	126 833 \$	2,1 %	514 537 \$	502 348 \$	2,4 %
Moins :						
Charges liées aux immeubles	(27 054)	(27 748)	(2,5) %	(107 290)	(110 768)	(3,1) %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	(1 552)	(2 212)	(29,8) %	(6 168)	(10 014)	(38,4) %
Bénéfice d'exploitation net	100 931 \$	96 873 \$	4,2 %	401 079 \$	381 566 \$	5,1 %

11.1 b) Bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables

Le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables est une mesure financière non conforme aux PCGR portant sur la performance d'une période à l'autre de mêmes actifs ayant une superficie locative brute constante au cours des deux périodes visées. La direction de CT REIT estime que le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables est une mesure utile pour évaluer la variation de la productivité et de la valeur des actifs. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les produits tirés des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux produits tirés des immeubles ou au bénéfice net et au bénéfice global qui sont tous deux déterminés conformément aux normes IFRS.

11.1 c) Bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables

Le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables est une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspond à la définition du bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables susmentionnée, mis à part que les immeubles semblables tiennent compte de l'incidence des projets d'intensification sur le bénéfice d'exploitation net. La direction de CT REIT estime que le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables est une mesure utile pour évaluer la variation de la productivité et de la valeur des actifs, ainsi que pour évaluer le rendement additionnel obtenu des dépenses d'investissement additionnelles dans les actifs existants. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les produits tirés des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux produits tirés des immeubles ou au bénéfice net et au bénéfice global qui sont tous deux déterminés conformément aux normes IFRS.

11.1 d) Bénéfice d'exploitation net lié aux projets d'intensification

Le bénéfice d'exploitation net lié aux projets d'intensification est une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspond à la définition du bénéfice d'exploitation net susmentionnée et concerne l'augmentation de la superficie locative brute par rapport à la période comparative. La direction de CT REIT estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux projets d'intensification est une mesure utile pour comprendre l'incidence de l'augmentation de la superficie locative brute sur la productivité et de la valeur des actifs d'un immeuble. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les produits tirés des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net lié aux projets d'intensification ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux produits tirés des immeubles ou au bénéfice net et au bénéfice global qui sont tous deux déterminés conformément aux normes IFRS.

11.1 e) Bénéfice d'exploitation net lié aux acquisitions, aux projets d'aménagement et aux cessions

Le bénéfice d'exploitation net lié aux acquisitions, aux projets d'aménagement et aux cessions est une mesure financière non conforme aux PCGR qui correspond à la définition du bénéfice d'exploitation net susmentionnée et concerne les nouveaux immeubles ou les cessions d'immeubles qui ne sont pas inclus dans le bénéfice d'exploitation net des immeubles semblables. La direction de CT REIT estime que le bénéfice d'exploitation net lié aux acquisitions, aux projets d'aménagement et aux cessions est une mesure utile pour évaluer la variation de la productivité et de la valeur des actifs. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les produits tirés des immeubles. Le bénéfice d'exploitation net lié aux acquisitions, aux projets d'aménagement et aux cessions ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux produits tirés des immeubles ou au bénéfice net et au bénéfice global qui sont tous deux déterminés conformément aux normes IFRS.

Le tableau suivant résume les composantes magasins semblables et immeubles du bénéfice d'exploitation net.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation ¹	2021	2020	Variation ¹
Magasins semblables	97 318 \$	94 997 \$	2,4 %	384 589 \$	374 207 \$	2,8 %
Projets d'intensification						
2021	21	—	— %	21	—	— %
2020	85	54	57,4 %	1 777	1 037	71,4 %
Immeubles semblables	97 424 \$	95 051 \$	2,5 %	386 387 \$	375 244 \$	3,0 %
Acquisitions, projets d'aménagement et cessions						
2021	1 496	848	76,4 %	3 606	2 785	29,5 %
2020	2 011	974	n.s.	11 086	3 537	n.s.
Bénéfice d'exploitation net	100 931 \$	96 873 \$	4,2 %	401 079 \$	381 566 \$	5,1 %
Plus :						
Charges liées aux immeubles	27 054	27 748	(2,5) %	107 290	110 768	(3,1) %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	1 552	2 212	(29,8) %	6 168	10 014	(38,4) %
Produits tirés des immeubles	129 537 \$	126 833 \$	2,1 %	514 537 \$	502 348 \$	2,4 %

1. n.s. : non significatif.

11.1 f) Flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net et du bénéfice global, conformes aux PCGR, avec les flux de trésorerie liés aux opérations, ainsi qu'un rapprochement des flux de trésorerie liés aux opérations avec les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2021	2020	Variation ¹	2021	2020	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	125 366 \$	14 032 \$	n.s.	456 859 \$	183 305 \$	n.s.
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(53 254)	53 869	n.s.	(169 911)	87 359	n.s.
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(465)	(568)	(18,1) %	(101)	(27)	n.s.
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(230)	(270)	(14,8) %	(1 052)	(822)	28,0 %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	244	832	(70,7) %	990	134	n.s.
Charges liées à la location interne	274	254	7,9 %	780	776	0,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations	71 935 \$	68 149 \$	5,6 %	287 565 \$	270 725 \$	6,2 %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	(1 552)	(2 212)	(29,8) %	(6 168)	(10 014)	(38,4) %
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(6 259)	(6 141)	1,9 %	(24 893)	(24 254)	2,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	64 124 \$	59 796 \$	7,2 %	256 504 \$	236 457 \$	8,5 %

1. n.s. : non significatif.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure financière de la performance opérationnelle non conforme aux PCGR qui est utilisée dans le secteur de l'immobilier, particulièrement par les sociétés cotées en bourse qui possèdent et exploitent des immeubles productifs. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est le bénéfice net et le bénéfice global. Les flux de trésorerie liés aux opérations ne devraient pas être considérés comme une mesure de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation calculés conformément aux normes IFRS. CT REIT calcule ses flux de trésorerie liés aux opérations conformément aux publications de la REALpac portant sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés. L'utilisation des flux de trésorerie liés aux opérations, en plus de la présentation des éléments d'information financière requis en vertu des normes IFRS, a pour but d'améliorer la compréhension des résultats d'exploitation de CT REIT.

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations sont une mesure utile de la performance opérationnelle qui, dans le cadre d'une comparaison d'une période à l'autre, illustre l'incidence sur l'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de taux de location, de charges d'exploitation et d'impôts fonciers, des activités d'acquisition et des charges d'intérêts, et offrent une perspective à l'égard de la performance financière que ne révèle pas nécessairement le bénéfice net établi conformément aux normes IFRS.

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajoutent des éléments au bénéfice net qui ne découlent pas des activités d'exploitation, comme les ajustements de la juste valeur. Cependant, les flux de trésorerie liés aux opérations comprennent encore les produits sans effet sur la trésorerie relatifs à la comptabilisation des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire et ne présentent aucune déduction au titre des dépenses d'investissement récurrentes nécessaires au maintien des flux de rentrées existants.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR du bénéfice économique récurrent utilisée dans le secteur de l'immobilier pour évaluer la capacité de distribution d'une entité. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est le bénéfice net et le bénéfice global. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ne devraient pas être considérés comme une mesure de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation calculés conformément aux normes IFRS. CT REIT calcule ses flux de trésorerie liés aux opérations ajustés conformément aux publications de la REALpac portant sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

CT REIT calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés en ajustant les flux de trésorerie liés aux opérations pour tenir compte d'éléments sans effet sur la trésorerie des produits et des charges, comme l'amortissement des loyers calculés de manière linéaire. Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont également ajustés pour tenir compte de la réserve au titre de la préservation de la capacité de production nécessaire au maintien de l'infrastructure des immeubles et des produits tirés des immeubles, de même que pour tenir compte des coûts de location directs. Étant donné que les dépenses d'investissement liées aux immeubles ne sont pas engagées uniformément au cours de l'exercice ni d'un exercice à l'autre, la réserve au titre des dépenses d'investissement dont on tient compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, qui est une donnée utilisée pour évaluer le ratio de distribution de la FPI, vise à refléter un niveau de dépenses annuelles moyen. La réserve est principalement basée sur la moyenne des dépenses établie en fonction des rapports de l'état des bâtiments préparés par des conseillers indépendants.

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure utile de la performance opérationnelle semblable aux flux de trésorerie liés aux opérations décrits précédemment, ajustée pour tenir compte de l'incidence des produits et des charges sans effet sur la trésorerie.

11.1 g) Réserve au titre des dépenses d'investissement

Le tableau suivant présente une comparaison et un rapprochement des dépenses d'investissement recouvrables effectuées au cours de la période allant de 2017 à 2021 et de la réserve au titre des dépenses d'investissement utilisée pour calculer les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes indiquées	Réserve au titre des dépenses d'investissement	Dépenses d'investissement recouvrables	Écart
Exercice clos le 31 décembre 2017	20 486 \$	18 962 \$	1 524 \$
Exercice clos le 31 décembre 2018	22 517 \$	17 699 \$	4 818 \$
Exercice clos le 31 décembre 2019	23 431 \$	20 549 \$	2 882 \$
2020			
T1	6 122 \$	2 366 \$	3 756 \$
T2	5 922	1 904	4 018
T3	6 069	5 876	193
T4	6 141	7 945	(1 804)
Exercice clos le 31 décembre 2020	24 254 \$	18 091 \$	6 163 \$
2021			
T1	6 208 \$	1 029 \$	5 179 \$
T2	6 212	15 104	(8 892)
T3	6 214	9 916	(3 702)
T4	6 259	7 945	(1 686)
Exercice clos le 31 décembre 2021	24 893 \$	33 994 \$	(9 101) \$
Total sur cinq ans	115 581 \$	109 295 \$	6 286 \$

La réserve au titre des dépenses d'investissement est une mesure financière non conforme aux PCGR, et la direction est d'avis que la réserve est une mesure utile pour comprendre les dépenses d'investissement normalisées nécessaires au maintien de l'infrastructure des immeubles. La mesure la plus directement comparable présentée dans les états financiers de base de la FPI est les dépenses d'investissement recouvrables. La réserve au titre des dépenses d'investissement ne devrait pas être considérée comme une mesure de substitution aux dépenses d'investissement recouvrables qui sont déterminées conformément aux normes IFRS.

La réserve au titre des dépenses d'investissement a excédé les dépenses d'investissement recouvrables de 6 286 \$ au cours de la période allant de 2017 à 2021. La réserve au titre des dépenses d'investissement par pied carré a augmenté depuis 2017, ce qui reflète les changements dans la composition des actifs (résultant principalement de la hausse des immeubles de placement de commerce de détail à locataires multiples) et l'inflation des coûts attendus. Dans l'avenir, la direction s'attend à ce qu'il y ait des périodes où les dépenses d'investissement recouvrables surpasseront la réserve au titre des dépenses d'investissement. La réserve de la période considérée est fondée sur les coûts unitaires qui devraient être engagés pour achever les travaux au cours de la période.

La réserve au titre des dépenses d'investissement diffère des dépenses d'investissement engagées en raison de la nature saisonnière des dépenses. CT REIT considère donc que la réserve au titre des dépenses d'investissement est une mesure significative. Se reporter à la section 5.11 pour plus d'information.

11.1 h) Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés sont une mesure financière non conforme aux PCGR élaborée par la REALpac qui est utilisée dans le secteur immobilier comme mesure économique durable des flux de trésorerie. Les flux de trésorerie d'exploitation ajustés ne devraient pas être considérés comme des mesures de substitution aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation établis conformément aux normes IFRS. CT REIT calcule ses flux de trésorerie d'exploitation ajustés conformément aux publications de la REALpac portant sur les flux de trésorerie d'exploitation ajustés. La direction estime que l'utilisation des flux de trésorerie d'exploitation ajustés, en plus de la présentation des éléments d'information financière requis en vertu des normes IFRS, permet d'améliorer la compréhension des résultats d'exploitation de CT REIT.

CT REIT calcule les flux de trésorerie d'exploitation ajustés au moyen des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation en tenant compte des ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres, des intérêts et autres charges financières, montant net, de la réserve au titre des dépenses d'investissement et des paiements de loyer. La mesure conforme aux PCGR la plus directement comparable présentée dans les états financiers de base de la FPI est les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Le tableau suivant présente un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation conformes aux normes IFRS (se reporter aux tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020) et les flux de trésorerie d'exploitation ajustés.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation ¹	2021	2020	Variation ¹
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	117 018 \$	93 526 \$	25,1 %	407 201 \$	370 766 \$	9,8 %
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(3 256)	225	n.s.	(3 602)	1 162	n.s.
Intérêts et autres charges financières, montant net	(26 429)	(27 235)	(3,0) %	(105 706)	(107 898)	(2,0) %
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(6 259)	(6 141)	1,9 %	(24 893)	(24 254)	2,6 %
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(230)	(270)	(14,8) %	(1 052)	(822)	28,0 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	80 844 \$	60 105 \$	34,5 %	271 948 \$	238 954 \$	13,8 %

1. n.s. : non significatif.

11.1 i) Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur

Le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur est une mesure financière non conforme aux PCGR pour l'évaluation des flux de trésorerie provenant de l'exploitation d'une FPI. Il est utilisé en plus du bénéfice net conforme aux normes IFRS parce qu'il exclut des éléments sans effet sur la trésorerie importants (incluant les ajustements de la juste valeur), les charges d'intérêts, les autres coûts de financement, la charge d'impôt sur le résultat, les pertes ou les profits à la cession d'immeubles, et d'autres éléments non récurrents qui pourraient survenir en vertu des normes IFRS et que la direction considère comme non liés à l'exploitation. La mesure conforme aux PCGR la plus directement comparable présentée dans les états financiers de base est le bénéfice net et le bénéfice global. Le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution au bénéfice net et au bénéfice global ni aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation calculés conformément aux normes IFRS.

Le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur est utilisé comme donnée dans certains paramètres de la dette de CT REIT afin de fournir de l'information quant à certains ratios financiers que CT REIT utilise pour évaluer le profil de la dette et évaluer sa capacité à s'acquitter de ses obligations, y compris le service de sa dette.

Le tableau suivant présente le calcul du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation ¹	2021	2020	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	125 366 \$	14 032 \$	n.s.	456 859 \$	183 305 \$	n.s.
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(53 254)	53 869	n.s.	(169 911)	87 359	n.s.
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	244	832	(70,7) %	990	134	n.s.
Charges d'intérêts et autres charges financières	26 431	27 251	(3,0) %	105 720	108 043	(2,2) %
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(465)	(568)	(18,1) %	(101)	(27)	n.s.
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	98 322 \$	95 416 \$	3,0 %	393 557 \$	378 814 \$	3,9 %

1. n.s. : non significatif.

11.1 j) Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées

L'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées est une mesure financière non conforme aux PCGR. La direction estime que cette mesure est utile puisqu'elle est une indication de la capacité de distribution de CT REIT. La mesure financière la plus directement comparable présentée dans les états financiers de base de la FPI est le bénéfice net et le bénéfice global. Se reporter au tableau de la section 11.1f) pour le rapprochement du bénéfice net et du bénéfice global avec les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	64 124 \$	59 796 \$	256 504 \$	236 457 \$
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	48 860	46 089	190 502	181 394
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées	15 264 \$	13 707 \$	66 002 \$	55 063 \$

11.1 k) Ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement

Les ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement sont une mesure financière non conforme aux PCGR utilisée dans le calcul des flux de trésorerie d'exploitation ajustés décrits précédemment. La mesure la plus directement comparable dans les états financiers de base est les variations du fonds de roulement et autres. Cette mesure ne devrait pas être considérée comme une mesure de substitution aux variations du fonds de roulement et autres, une mesure établie conformément aux normes IFRS. CT REIT calcule les ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement conformément à la publication de la REALpac sur les flux de trésorerie d'exploitation ajustés. La direction estime que les ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement permettent de mieux comprendre les flux de trésorerie d'exploitation de CT REIT, en éliminant les variations liées aux débiteurs, aux créditeurs et aux autres éléments du fonds de roulement qui ne sont pas représentatifs des flux de trésorerie durables disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Variations du fonds de roulement et autres	20 494	1 170	(20 816) \$	(2 245) \$
Ajouter (déduire) :				
Variation des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	2 085	729	1 253	(1 801)
Variation des autres passifs non courants	(1 083)	1 088	192	301
Variation des autres passifs	(18 999)	(405)	16 699	4 925
Autres	(5 753)	(2 357)	(930)	(18)
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(3 256)	225	(3 602) \$	1 162 \$

Les ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement sont composés comme suit :

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Autres actifs non courants	(4)	(15)	(46) \$	(21) \$
Autres actifs courants	(16 837)	(14 188)	(214)	31
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(2 419)	(3 880)	(772)	228
Autres passifs	16 004	18 308	(2 570)	924
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(3 256)	225	(3 602) \$	1 162 \$

11.2 Ratios non conformes aux PCGR

Les ratios non conformes aux PCGR ne sont pas des mesures financières normalisées en vertu du cadre d'information financière des normes IFRS utilisé pour préparer les états financiers de la FPI, auxquels les ratios se rapportent et, par conséquent, peuvent ne pas être comparables à d'autres mesures similaires présentées par d'autres sociétés.

La direction a identifié les ratios non conformes aux PCGR suivants dans le présent rapport de gestion :

- ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés;
- flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base;
- flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR);
- flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base;
- flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR);
- excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part;
- total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur;
- ratio de couverture des intérêts;
- frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles.

11.2 a) Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés est un ratio non conforme aux PCGR portant sur la durabilité du ratio de distribution de la FPI. La direction est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile pour les investisseurs, car cette mesure assure la transparence quant à la performance. La direction estime que le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés est la meilleure mesure de la capacité de distribution de la FPI. Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés n'est pas une mesure financière normalisée en vertu des normes IFRS et ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante du ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés. Le tableau suivant présente la composition du ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Distributions par part – payées (A)	0,210 \$	0,201 \$	4,5 %	0,822 \$	0,793 \$	3,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)¹ (B)	0,275 \$	0,260 \$	5,8 %	1,104 \$	1,032 \$	7,0 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (A)/(B)	76,4 %	77,3 %	(1,2) %	74,5 %	76,8 %	(3,0) %

1. Aux fins du calcul des montants par part dilués, les parts diluées comprenaient les parts restreintes et les parts différées émises en vertu de divers régimes et excluaient l'incidence du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B.

11.2 b) Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR), flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)

Les flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) sont des ratios non conformes aux PCGR et reflètent les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur une base moyenne pondérée par part. La direction est d'avis que ces ratios non conformes aux PCGR sont des mesures utiles pour les investisseurs, car ils indiquent l'incidence des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, respectivement, sur un placement individuel par part dans la FPI. Aux fins du calcul des montants par part dilués, les parts diluées comprenaient les parts restreintes et les parts différées émises en vertu de divers régimes et excluaient l'incidence du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B.

La direction est d'avis que les ratios des flux de trésorerie liés aux opérations par part sont des mesures utiles de la performance opérationnelle qui, dans le cadre d'une comparaison d'une période à l'autre, illustrent l'incidence sur l'exploitation des tendances en matière de taux d'occupation, de taux de location, de charges d'exploitation et d'impôts fonciers, des activités d'acquisition et des charges d'intérêts, et offrent une perspective à l'égard de la performance financière que ne révèle pas nécessairement le bénéfice net par part établi conformément aux normes IFRS. La direction est d'avis que les ratios des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part sont des mesures utiles de la performance opérationnelle semblables aux flux de trésorerie liés aux opérations décrits précédemment, ajustées pour tenir compte de l'incidence des produits et des charges sans effet sur la trésorerie. Les ratios des flux de trésorerie liés aux opérations par part et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part ne sont pas des mesures financières normalisées en vertu des normes IFRS et ne devraient pas être considérés comme des mesures de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante des ratios des flux de

trésorerie liés aux opérations par part qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les flux de trésorerie liés aux opérations, et la composante des ratios des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

Le tableau suivant présente la composition des flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, des flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR), des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR).

(en milliers de dollars canadiens,
sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations (A)	71 935 \$	68 149 \$	5,6 %	287 565 \$	270 725 \$	6,2 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base (B)	232 928 800	229 712 658	1,4 %	232 026 661	228 934 001	1,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations, par part – de base (A/B)	0,309 \$	0,297 \$	4,0 %	1,239 \$	1,183 \$	4,7 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (C)	233 233 571	229 996 707	1,4 %	232 324 806	229 199 901	1,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) (A/C)	0,308 \$	0,296 \$	4,1 %	1,238 \$	1,181 \$	4,8 %

(en milliers de dollars canadiens,
sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2021	2020	Variation	2021	2020	Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (A)	64 124 \$	59 796 \$	7,2 %	256 504 \$	236 457 \$	8,5 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base (B)	232 928 800	229 712 658	1,4 %	232 026 661	228 934 001	1,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, par part – de base (A/B)	0,275 \$	0,260 \$	5,8 %	1,105 \$	1,033 \$	7,0 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (C)	233 233 571	229 996 707	1,4 %	232 324 806	229 199 901	1,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) (A/C)	0,275 \$	0,260 \$	5,8 %	1,104 \$	1,032 \$	7,0 %

La direction calcule le nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) en excluant la conversion intégrale des parts de société en commandite de catégorie C en parts de société en commandite de catégorie B, ce qui n'est pas jugé un scénario probable. Par conséquent, les montants des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés entièrement dilués par part de la FPI sont calculés en excluant l'incidence du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B, que la direction estime être une mesure davantage significative.

Le tableau suivant présente un rapprochement du calcul du nombre moyen pondéré des parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) et du nombre moyen pondéré des parts en circulation – dilué.

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR)	233 233 571	229 996 707	232 324 806	229 199 901
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B	86 182 413	93 374 550	86 182 413	93 374 550
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	319 415 984	323 371 257	318 507 219	322 574 451

11.2 c) Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part

L'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part, est un ratio non conforme aux PCGR qui reflète l'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions en fonction de la moyenne pondérée par part. La direction est d'avis que ce ratio non conforme aux PCGR est une mesure utile pour les investisseurs, puisqu'il s'agit d'une indication de la capacité de distribution de CT REIT par rapport à un placement individuel par part dans la FPI. L'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part, n'est pas une mesure financière normalisées en vertu des normes IFRS et ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante de l'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part, qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est l'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées. L'excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part, est composé comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2021	2020	2021	2020
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées (A)	15 264 \$	13 707 \$	66 002 \$	55 063 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (B)	233 233 571	229 996 707	232 324 806	229 199 901
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part (A)/(B)	0,065 \$	0,060 \$	0,284 \$	0,240 \$

11.2 d) Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur

Le total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur est un ratio non conforme aux PCGR. La direction est d'avis que ce ratio non conforme aux PCGR est une mesure utile pour les investisseurs qui permet de comprendre la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations en matière de dette par rapport à son degré d'endettement. Ce ratio ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante du total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur.

Le ratio est composé comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Total de la dette	2 677 861 \$	2 652 341 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	393 557 \$	378 814
Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	6,80	7,00

11.2 e) Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est un ratio non conforme aux PCGR qui, de l'avis de la direction, est une indication utile de la capacité d'une entité à assurer le service de sa dette. De manière générale, plus le ratio est élevé, plus le risque de défaut est faible. Ce ratio non conforme aux PCGR n'est pas une mesure financière normalisée en vertu des normes IFRS et ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante du ratio de couverture des intérêts qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos		Exercices clos	
Pour les périodes closes les 31 décembre	2021	2020	2021	2020
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur (A)	98 322 \$	95 416 \$	393 557 \$	378 814 \$
Charges d'intérêts et autres charges financières (B)	26 431 \$	27 251 \$	105 720 \$	108 043 \$
Ratio de couverture des intérêts (A)/(B)	3,72	3,50	3,72	3,51

11.2 f) Frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles

Les frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles sont un ratio non conforme aux PCGR. La direction est d'avis que ce ratio est une mesure utile puisqu'il donne une indication de la capacité d'une entité à gérer ses frais généraux et administratifs par rapport aux produits tirés des immeubles, sans l'influence des ajustements de la juste valeur non contrôlables au titre des attributions fondées sur des parts. Ce ratio non conforme aux PCGR n'est pas une mesure financière normalisée en vertu des normes IFRS et ne devrait pas être considéré comme une mesure de substitution aux autres ratios établis conformément aux normes IFRS. La composante des frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles qui est une mesure financière non conforme aux PCGR correspond aux frais généraux et administratifs ajustés.

(en milliers de dollars canadiens)	2021	2020
Pour les exercices clos les 31 décembre		
Charges liées au personnel ¹	9 637 \$	7 988 \$
Convention de services avec la Société	1 081	1 112
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	3 875	3 918
Frais généraux et administratifs	14 593 \$	13 018 \$
Ajustement à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	990	134
Frais généraux et administratifs ajustés (A)	13 603 \$	12 884 \$
Produits tirés des immeubles (B)	514 537 \$	502 348 \$
Frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles (A/B)	2,6 %	2,6 %

1. Comprend les attributions fondées sur des parts, y compris les ajustements au titre de la perte (du profit) liés à la variation de la juste valeur de marché des Parts de 244 \$ (quatrième trimestre de 2020 – 832 \$) et de 990 \$ (cumul annuel de 2020 – 134 \$) pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2021.

11.3 Mesures financières supplémentaires

La direction a identifié les mesures financières supplémentaires suivantes dans le présent rapport de gestion. La composition de toutes ces mesures financières supplémentaires a été décrite précédemment, comme il est mentionné ci-dessous, ou leur appellation la rend évidente :

- paiements futurs au titre des obligations liées aux projets d'aménagement; *se reporter à la section 7.4;*
- ratio dette/valeur comptable – immeubles de placement grevés; *se reporter à la section 7.4;*
- ratio dette/valeur comptable – total des immeubles de placement; *se reporter à la section 7.4;*
- total des coûts d'aménagement; *se reporter à la section 5.6.*

11.4 Principales données trimestrielles consolidées

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	2021				2020			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Pour les trimestres clos								
Produits tirés des immeubles	129 537 \$	125 537 \$	129 560 \$	129 903 \$	126 833 \$	123 172 \$	125 498 \$	126 845 \$
Bénéfice net	125 366 \$	78 307 \$	178 628 \$	74 558 \$	14 032 \$	64 107 \$	61 970 \$	43 196 \$
Bénéfice net par part								
– de base	0,538 \$	0,337 \$	0,770 \$	0,323 \$	0,061 \$	0,280 \$	0,271 \$	0,189 \$
– dilué	0,443 \$	0,300 \$	0,610 \$	0,281 \$	0,093 \$	0,240 \$	0,235 \$	0,173 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ¹	0,308 \$	0,312 \$	0,310 \$	0,308 \$	0,296 \$	0,299 \$	0,294 \$	0,293 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ¹	0,275 \$	0,279 \$	0,277 \$	0,273 \$	0,260 \$	0,262 \$	0,256 \$	0,254 \$
Total de l'actif	6 500 102 \$	6 365 761 \$	6 320 435 \$	6 185 305 \$	6 176 142 \$	6 139 575 \$	6 112 837 \$	6 069 044 \$
Total de la dette	2 677 861 \$	2 614 382 \$	2 629 518 \$	2 630 244 \$	2 652 341 \$	2 588 976 \$	2 588 889 \$	2 588 789 \$
Total des distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions, aux porteurs de parts – payées	44 055 \$	43 937 \$	41 807 \$	41 808 \$	41 886 \$	41 282 \$	41 326 \$	40 657 \$
Total des distributions par part – payées	0,210 \$	0,210 \$	0,201 \$	0,201 \$	0,201 \$	0,199 \$	0,197 \$	0,197 \$
Valeur comptable par part	15,77 \$	15,44 \$	15,31 \$	14,74 \$	14,62 \$	14,75 \$	14,67 \$	14,60 \$
Cours de marché par part								
– cours le plus élevé	18,42 \$	18,05 \$	17,09 \$	16,51 \$	15,90 \$	14,50 \$	14,30 \$	17,22 \$
– cours le moins élevé	16,49 \$	16,38 \$	16,07 \$	15,11 \$	15,04 \$	13,28 \$	11,02 \$	9,14 \$
– cours de clôture (à la fin de la période)	17,32 \$	17,03 \$	16,38 \$	16,35 \$	15,67 \$	13,97 \$	13,58 \$	11,70 \$

1. Mesure financière non conforme aux PCGR.

(en milliers de dollars canadiens)	2021				2020			
Pour les périodes closes les 31 décembre	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Bénéfice net et bénéfice global	125 366 \$	78 307 \$	178 628 \$	74 558 \$	14 032 \$	64 107 \$	61 970 \$	43 196 \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(53 254)	(5 849)	(106 462)	(4 346)	53 869	4 341	4 908	24 241
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(465)	(181)	(118)	663	(568)	(129)	(367)	1 037
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(230)	(230)	(367)	(225)	(270)	(201)	(188)	(163)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	244	344	50	352	832	178	731	(1 607)
Charges liées à la location interne	274	144	201	161	254	183	158	181
Flux de trésorerie liés aux opérations	71 935 \$	72 535 \$	71 932 \$	71 163 \$	68 149 \$	68 479 \$	67 212 \$	66 885 \$
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	(1 552)	(1 418)	(1 464)	(1 734)	(2 212)	(2 413)	(2 800)	(2 589)
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(6 259)	(6 214)	(6 212)	(6 208)	(6 141)	(6 069)	(5 922)	(6 122)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	64 124 \$	64 903 \$	64 256 \$	63 221 \$	59 796 \$	59 997 \$	58 490 \$	58 174 \$

Les produits tirés des immeubles, les distributions et les autres résultats financiers et opérationnels présentés ci-dessus ont augmenté à un rythme constant. Cependant, les tendances macroéconomiques, les tendances des marchés et la pandémie pourraient avoir une influence sur la demande de locaux et sur les taux d'occupation et, par conséquent, sur la performance opérationnelle de la FPI.

Se reporter aux rapports de gestion annuels et intermédiaires respectifs de CT REIT pour une analyse des périodes susmentionnées.

12. GESTION DES RISQUES D'ENTREPRISE

Cadre de gestion des risques d'entreprise

Afin de préserver et d'accroître la valeur à long terme pour les porteurs de parts, CT REIT adopte une approche équilibrée à l'égard de la prise de risques alliée à une gestion efficace des risques. La gestion efficace des risques de CT REIT est une priorité clé pour le conseil des fiduciaires et la haute direction, de sorte que la FPI a adopté un cadre de gestion des risques d'entreprise (le « cadre de GRE ») aux fins de l'identification, de l'évaluation, de la surveillance et de l'atténuation des risques principaux, ainsi que de la présentation de l'information s'y rapportant.

Le cadre de GRE est conçu pour fournir une approche intégrée et rigoureuse en matière de gestion des risques qui :

- protège la réputation de la FPI;
- soutient la réalisation des objectifs stratégiques de la FPI, y compris ses objectifs financiers;
- préserve et accroît la valeur pour les porteurs de parts;
- soutient la planification et l'exploitation des activités en offrant un point de vue interfonctionnel de la gestion des risques, intégré dans les processus de planification stratégique et de présentation de l'information.

Gouvernance des risques

Le cadre de GRE de la FPI repose sur une approche de gouvernance qui comprend un ensemble exhaustif de politiques qui, de pair avec la déclaration de fiducie de la FPI, exigent l'identification, l'évaluation, la surveillance, l'atténuation des risques principaux en temps opportun, ainsi que la présentation de l'information s'y rapportant. Les principaux éléments de la gouvernance des risques sont le conseil et le chef de la direction, qui sont soutenus par la haute direction et par le modèle opérationnel à trois lignes de défense [soit : i) les fonctions d'affaires et de soutien, ii) les fonctions de surveillance et iii) l'audit interne]. Des rôles et responsabilités clairement définis, combinés à la surveillance et à la présentation de l'information en temps opportun, contribuent à favoriser une culture de gestion des risques solide et une gouvernance des risques efficace.

La surveillance par la haute direction et le comité d'audit de tous les risques principaux et des risques émergents auxquels la FPI est exposée est essentielle à la gouvernance des risques de la FPI. Les membres de la haute direction de la FPI soutiennent le chef de la direction dans l'exercice des responsabilités relatives à la gestion des stratégies conformément à l'appétence pour le risque de la FPI, à la recommandation de politiques diverses en matière de risques aux fins de l'approbation par le conseil et à l'évaluation de l'efficacité des contrôles mis en place par la FPI pour atténuer les risques et pour soutenir la stratégie de la FPI. La FPI surveille son exposition aux risques afin d'évaluer si elle exerce ses activités commerciales conformément aux limites, aux lignes directrices et à l'appétence pour le risque qui ont été approuvées. Le cas échéant, les exceptions sont signalées au chef des finances, au chef de la direction, au comité d'audit et au conseil, selon le cas.

Risques principaux

Le processus d'identification et d'évaluation des risques principaux constitue l'un des éléments clés du cadre de GRE de la FPI. Un risque principal est défini comme étant un risque qui, pris de manière isolée ou combiné à d'autres risques connexes, pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la réputation de la FPI, sur sa situation financière et/ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques. La direction a élaboré des plans d'atténuation pour chacun des risques principaux qui sont examinés régulièrement par la haute direction et présentés au comité d'audit et au conseil. Bien que la FPI estime que les mesures prises pour atténuer les risques soient raisonnables, rien ne garantit qu'elles permettront de contrôler de façon efficace tous les risques qui pourraient avoir une incidence négative. De plus, il existe de nombreux autres facteurs de risque qui sont difficiles à prévoir et qui pourraient avoir une incidence négative sur la réputation de la FPI, ses résultats financiers, ses activités et ses objectifs stratégiques.

La pandémie a continué d'avoir une incidence importante sur les économies canadienne et mondiale au cours du trimestre. La durée et la gravité de la pandémie demeurent incertaines et difficiles à prévoir, tout comme ses répercussions défavorables à court et à long terme sur CT REIT. La FPI a mis en œuvre un certain nombre de stratégies de gestion des risques exhaustives et évolutives afin de soutenir ses activités et d'assurer la santé et la sécurité de ses employés, de ses locataires, de son personnel et de ses clients.

Le tableau qui suit présente un aperçu de chacun des risques principaux de la FPI et des stratégies de gestion des risques connexes. La notice annuelle de 2021 de la FPI contient plus d'information sur les risques principaux de la FPI. CT REIT prévient les lecteurs que l'analyse des risques, y compris les risques décrits dans la notice annuelle de 2021 de la FPI, n'est pas exhaustive. Au moment d'envisager l'achat ou la vente de Parts de la FPI, les investisseurs et les autres parties intéressées doivent tenir compte de ces facteurs et d'autres incertitudes, événements potentiels et facteurs particuliers à l'industrie qui pourraient avoir une incidence défavorable sur les résultats futurs de la FPI.

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Contexte économique externe</p> <p>La FPI est exposée aux risques découlant des fluctuations ou des changements fondamentaux du contexte commercial externe, y compris ceux découlant de la pandémie ou amplifiés par celle-ci. Ces fluctuations ou changements fondamentaux dans le contexte macroéconomique, dans les régions et dans les marchés locaux où la FPI exerce ses activités peuvent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des changements dans la conjoncture économique actuelle et une incertitude quant à des perturbations économiques futures potentielles, notamment une récession, une dépression économique ou une inflation élevée ayant une incidence sur les activités et sur les dépenses et la confiance des consommateurs; • des changements dans la stabilité économique de marchés locaux, notamment des mises à pied, des ralentissements au sein d'une industrie, des changements démographiques et d'autres facteurs ayant une incidence sur les revenus des locataires et sur leur capacité à payer le loyer, ainsi que sur la capacité de la FPI à louer des locaux, à renouveler des contrats de location et à tirer des produits des immeubles dans les marchés touchés; • des changements dans la conjoncture économique ou le contexte réglementaire des régions dans lesquelles les immeubles de la FPI sont concentrés, ce qui pourrait avoir des répercussions défavorables significatives sur les activités, les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ainsi que sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts; • des changements dans les comportements de magasinage et les habitudes des consommateurs, et l'arrivée de nouvelles technologies et de concurrents ayant une incidence sur la pertinence des produits, sur les réseaux de vente et sur les services offerts par le principal locataire de la FPI, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur la situation financière de celui-ci et entraîner une baisse de la demande pour des locaux, ce qui aurait des répercussions négatives sur la performance financière de la FPI; • la concurrence accrue parmi les investisseurs, les promoteurs, les propriétaires et les exploitants d'immeubles semblables à ceux de la FPI pourrait avoir une incidence négative sur la présence d'occasions d'acquisition opportunes, augmentant ainsi les coûts d'acquisition de la FPI de même que sa capacité à louer des immeubles, à renouveler des contrats de location et à réaliser des hausses de loyers, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI. 	<p>La FPI surveille et analyse régulièrement les développements récents au Canada sur les plans de l'économie, de la démographie, du comportement des consommateurs et de la concurrence qui sont liés à ses activités. Les résultats sont communiqués aux membres de la direction de la FPI, qui sont responsables de toute modification devant être apportée aux plans stratégiques et opérationnels et des décisions de placement continues afin de s'adapter aux tendances du marché et aux tendances économiques changeantes.</p> <p>En réaction à la pandémie, les autorités gouvernementales ont mis en œuvre d'importants programmes d'aide afin de fournir un soutien économique aux particuliers et aux entreprises. Bien qu'à court terme ces mesures aient atténué certains effets de la pandémie, à long terme, elles pourraient ne pas suffire à compenser entièrement son incidence négative ou les conditions de récession qu'elle pourrait créer. À la cessation de ces mesures, la FPI pourrait s'attendre à une augmentation des défauts de paiement de loyers.</p> <p>La FPI a continué de soutenir certains locataires qui font face à des difficultés financières, soit en participant à des programmes gouvernementaux d'aide pour le loyer avec des locataires admissibles, soit en offrant des options de réduction ou de report de loyer.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Relations d'affaires clés</p> <p>La relation de la FPI avec son porteur de parts majoritaire, la Société, est essentielle à sa stratégie d'affaires et pourrait avoir une incidence sur les flux de trésorerie, les résultats d'exploitation et la performance financière globale de la FPI, ainsi que sur sa capacité à verser des distributions. Les facteurs inhérents à cette relation comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les situations où les intérêts de la Société et ceux de la FPI s'avèrent incompatibles pourraient faire en sorte que la Société utilise sa participation dans la FPI ou ses droits contractuels avec elle pour promouvoir ses propres intérêts qui sont susceptibles de ne pas être les mêmes que ceux de la FPI dans tous les cas, si bien que la FPI risque de ne pas pouvoir exercer ses activités d'une manière qui est à son avantage, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses flux de trésorerie, ses résultats d'exploitation, son évaluation et sa situation financière générale; • la dépendance des produits de la FPI à l'égard de la capacité de son locataire clé, la Société, à s'acquitter de ses obligations de locataire et à renouveler les contrats de location. La Société a des notations du crédit de première qualité depuis plus de 20 ans, mais rien ne garantit qu'elle gardera ces notations ni que sa situation financière ne changera pas au fil du temps. La performance financière et les résultats d'exploitation futurs des activités de la Société sont assujettis à des risques, à des perceptions et à des incertitudes intrinsèques, y compris l'incidence à long terme incertaine de la pandémie sur ses activités et sur le comportement des clients. Un ralentissement des activités de la Société entraînant son incapacité à s'acquitter de ses obligations en vertu de ses contrats de location ou la possibilité qu'une quantité importante de locaux disponibles dans les immeubles ne puissent être loués à des conditions financièrement favorables pourrait avoir une incidence négative significative sur la performance financière de la FPI, sur ses flux de trésorerie et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts; • la dépendance de la FPI à l'égard des services d'employés clés, y compris certains employés de la Société qui fournissent des services nécessaires à l'exercice des activités de la FPI aux fins de sa gestion et de sa gouvernance efficaces. Le défaut d'obtenir ces services ou le besoin de remplacer le fournisseur de services dans un court laps de temps pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la FPI. 	<p>La FPI tire avantage de la stabilité qu'offrent les activités de la Société, notamment les magasins du Groupe détail Canadian Tire, qui figurent parmi les détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada et qui bénéficient d'une grande reconnaissance et d'une réputation solide dans toutes les collectivités qu'ils servent. Les structures de gouvernance appropriées, y compris les politiques, les processus et les autres activités et pratiques de gestion, sont en place en vue d'entretenir et de surveiller la relation entre la FPI et la Société. Par ailleurs, la direction surveille régulièrement les résultats d'exploitation et les notations du crédit de la Société. Depuis le début de la pandémie, la FPI travaille en étroite collaboration avec la Société et avec ses autres locataires afin d'aider à maintenir des installations et des activités commerciales sécuritaires pour leurs employés et leurs clients, conformément aux directives des autorités de santé publique.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Aspects financiers</p> <p>Les risques associés aux conditions macroéconomiques, qui sont extrêmement cycliques et volatiles, pourraient avoir une incidence significative sur la situation financière de la FPI et sur sa capacité à réaliser ses objectifs et ses aspirations stratégiques. Parmi ces risques, nommons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des changements fondamentaux dans le contexte économique, des événements significatifs, comme la pandémie, ou une volatilité dans les marchés financiers entraînant des variations des taux d'intérêt qui ont une incidence sur la valeur des biens immobiliers, la valeur des Parts de la FPI, les aspects économiques des activités d'acquisition et la disponibilité du capital, ce qui aurait une incidence sur la situation financière de la FPI et sur sa capacité à verser des distributions aux porteurs de parts; • la capacité de la FPI à gérer les fluctuations des taux d'intérêt, l'accès à du capital et des liquidités, le prix des Parts de la FPI et le niveau d'endettement de la FPI. Le défaut d'élaborer, de mettre en œuvre et d'exécuter des stratégies efficaces en vue de gérer ces risques pourrait entraîner une insuffisance de capital pour absorber les pertes imprévues et/ou les variations de la valeur des actifs, ce qui aurait une incidence négative sur la performance financière de la FPI et accroîtrait sa vulnérabilité en cas de ralentissement des activités ou de l'économie. 	<p>La FPI a en place une politique de gestion des risques financiers approuvée par le conseil pour la gestion du capital, du financement et des autres risques financiers. Les emprunts et les parts de société en commandite de catégorie C de la FPI sont principalement assortis de taux fixes, et son exposition aux taux d'intérêt variables est minimale. La durée moyenne pondérée au rachat ou remboursement ou à l'échéance du portefeuille d'emprunts de la FPI est généralement gérée de façon à ce qu'elle soit semblable à la durée moyenne pondérée à l'échéance des actifs de la FPI. La FPI gère le risque de refinancement en maintenant un échelonnement de rachat ou remboursement ou d'échéance des emprunts diversifié afin de limiter le montant des emprunts arrivant à échéance au cours d'un exercice donné. Sous réserve de ses lignes directrices en matière de placement et de ses politiques d'exploitation, la FPI peut utiliser des couvertures de taux d'intérêt à l'occasion pour gérer le risque de taux d'intérêt et fournir une plus grande certitude à l'égard des flux de trésorerie liés aux opérations disponibles pour les porteurs de parts. Compte tenu de la pandémie, la FPI a mis davantage l'accent sur le maintien des liquidités et d'un bilan solide et sur l'accès continu au capital.</p>
<p>Conformité en matière juridique et réglementaire</p> <p>Le défaut de se conformer aux lois et aux règlements par la FPI pourrait entraîner des problèmes liés à la réglementation, miner la confiance des investisseurs et faire baisser le prix des Parts de la FPI. Les changements aux lois et aux règlements applicables à la FPI pourraient avoir une incidence négative sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la FPI ou sur les distributions aux porteurs de parts, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des changements aux lois de l'impôt sur le revenu qui feraient en sorte que la FPI ne serait pas admissible au statut de fiducie de fonds commun de placement aux fins de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i>, notamment le traitement des fiducies de placement immobilier et des fiducies de fonds commun de placement, ou l'exclusion de la définition d'une « fiducie intermédiaire de placement déterminée » pour une fiducie admissible au statut de « fiducie de placement immobilier » pour une année d'imposition donnée en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable significative sur la valeur des Parts et sur les distributions aux porteurs de parts; • des changements à diverses lois fédérales, provinciales, territoriales ou municipales liées aux questions environnementales, y compris les changements climatiques, qui pourraient faire en sorte que la FPI assume le risque lié aux coûts élevés découlant d'évaluations, de technologies et de l'enlèvement de substances contaminées ou dangereuses ou d'autres substances réglementées, ce qui aurait une incidence défavorable sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les liquidités disponibles pour distribution aux porteurs de parts de la FPI. 	<p>La FPI a mis en place les structures de gouvernance appropriées, y compris des politiques, des processus et des contrôles en place afin de se conformer aux exigences légales et réglementaires, y compris, sans s'y limiter, la capacité de la FPI à continuer à remplir les conditions lui permettant d'être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe, et de respecter les lois sur l'environnement et de tenir compte des enjeux environnementaux importants, notamment les changements climatiques.</p> <p>Les risques environnementaux continuent d'évoluer en ce qui concerne la transition mondiale vers une économie carboneutre et les risques physiques des changements climatiques.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Activités</p> <p>La FPI est exposée au risque qu'une perte directe ou indirecte des capacités d'exploitation se produise pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des processus d'exploitation inadéquats ou défaillants (risques liés à la gestion immobilière, à l'aménagement, au réaménagement et à la rénovation, comme des délais ou des dépenses imprévus importants ou l'incapacité d'amorcer ou d'achever des activités) qui pourraient avoir une incidence négative sur la réputation, la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie de la FPI, le cours des Parts, les distributions versées aux porteurs de parts et la capacité de la FPI à s'acquitter de ses obligations relatives au capital et aux intérêts; • des activités internes ou imparties et des perturbations des activités (comme des catastrophes, des crises sanitaires comme la pandémie, des cyberincidents et les changements climatiques) ainsi que des plans de continuité des activités et d'urgence inefficaces, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur la réputation, les activités et la performance financière de la FPI; • des directives et des restrictions mises en place par les gouvernements pour faire face à la pandémie qui donnent lieu à la mise en œuvre de mesures opérationnelles ayant une incidence sur les immeubles de la FPI, notamment la fermeture temporaire des entreprises des locataires, la réduction des heures d'ouverture et de la capacité, et la mise en œuvre de protocoles de nettoyage plus rigoureux et de mesures favorisant la distanciation physique; • des pénuries de talents en raison de pressions externes ou de l'incapacité à attirer et à maintenir en poste des employés talentueux et expérimentés, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur la capacité de la FPI à exercer ses activités et à mettre en œuvre sa stratégie. 	<p>La FPI a mis en place les structures de gouvernance appropriées, y compris les politiques, les processus, les contrats, les ententes de niveau de service et d'autres activités de gestion, en vue de maintenir sa performance d'exploitation et de soutenir la réputation et les objectifs d'affaires et stratégiques de la FPI.</p> <p>CT REIT est assujettie au risque qu'une perte directe ou indirecte des capacités d'exploitation se produise en raison de risques liés aux immeubles, aux projets d'aménagement, de réaménagement et de rénovation, aux catastrophes, aux événements liés à la santé publique comme les pandémies, aux cyberincidents, aux changements climatiques, aux plans de continuité des activités et aux plans d'urgence inefficaces, et aux pénuries de talents.</p> <p>D'autres mesures gouvernementales liées à la pandémie en cours et à des pandémies futures pourraient avoir une incidence négative supplémentaire sur les activités et la performance financière de la FPI. La santé et le bien-être des employés, des locataires, des employés des locataires et des clients de CT REIT sont demeurés une priorité absolue tout au long de la pandémie, et la FPI a continué de prendre les mesures et les précautions nécessaires pour les protéger et les soutenir, en respectant les directives avisées du gouvernement et des autorités de santé publique.</p>

13. CONTRÔLES ET PROCÉDURES INTERNES

13.1 Contrôles et procédures de communication de l'information

La direction a la responsabilité de concevoir et de maintenir un système de contrôles et de procédures à l'égard de la communication au public de l'information financière et des autres éléments d'information de CT REIT. Ces contrôles et procédures sont conçus pour fournir l'assurance raisonnable que toute l'information pertinente est rassemblée et présentée en temps utile à la haute direction, notamment au chef de la direction et au chef des finances, de sorte qu'elle peut prendre des décisions appropriées concernant la communication de l'information au public.

Le système de contrôles et de procédures de communication de l'information de CT REIT comprend, sans s'y restreindre, la politique sur la communication d'information, le Code d'éthique, le fonctionnement efficace du comité responsable de la communication de l'information, les procédures en place pour cerner systématiquement les questions justifiant la prise en considération de la communication de l'information, les processus de vérification concernant certains critères d'ordre financier et non financier ainsi que les renseignements contenus dans les rapports annuels et intermédiaires déposés, y compris les états financiers consolidés, les rapports de gestion, la notice annuelle et les autres documents et informations externes.

Conformément aux exigences du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs (le « Règlement 52-109 »), une évaluation du caractère adéquat de la conception (trimestriellement) et de l'efficacité du fonctionnement (annuellement) des contrôles et procédures de communication de l'information de CT REIT a été effectuée sous la supervision de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, au 31 décembre 2021. L'évaluation portait sur l'examen de la documentation, les enquêtes et les autres procédures que la direction jugeait appropriées dans les circonstances. Selon les résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et des procédures de communication de l'information étaient efficaces au 31 décembre 2021.

13.2 Contrôle interne à l'égard de l'information financière

La direction est également responsable de la mise en place et du maintien d'un processus adéquat de contrôle interne à l'égard de l'information financière. Le contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT comprend, sans s'y restreindre, des politiques et des procédures détaillées liées à la comptabilité générale et à la présentation de l'information financière ainsi que des contrôles à l'égard des systèmes qui traitent et condensent les opérations. Les procédures relatives à l'information financière de CT REIT englobent aussi la participation active de spécialistes financiers qualifiés, de membres de la haute direction ainsi que du comité d'audit.

Tous les systèmes de contrôle interne, peu importe la qualité de leur conception, comportent des limites intrinsèques. Par conséquent, ces systèmes, qui n'en sont pas moins jugés efficaces, ne peuvent fournir qu'une assurance raisonnable relativement à la préparation et à la présentation des états financiers.

Également conformément aux exigences du Règlement 52-109, la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, a procédé à une évaluation du caractère adéquat de la conception (trimestriellement) et de l'efficacité du fonctionnement (annuellement) du contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT, comme il est défini aux termes du Règlement 52-109, au 31 décembre 2021. Lors de cette évaluation, la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, a utilisé les critères énoncés dans le document Internal Control – Integrated Framework (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. L'évaluation comprenait notamment un examen de la documentation des contrôles, l'évaluation de la conception et de l'efficacité du fonctionnement des contrôles, ainsi que les conclusions qui en ont été tirées. Selon les résultats de leur évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement du contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT étaient efficaces, au 31 décembre 2021, pour fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers consolidés aux fins de la publication de l'information financière conformément aux normes IFRS.

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

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2021, il n'y a eu aucun changement au contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT 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 CT REIT.

14. INFORMATION PROSPECTIVE

Le présent rapport de gestion ainsi que les documents qui y sont intégrés par renvoi contiennent des déclarations prospectives concernant certains risques et incertitudes, notamment les déclarations concernant les perspectives quant aux activités et aux résultats d'exploitation de CT REIT, ainsi que l'incidence de la pandémie sur les affaires et les activités de la FPI. Les déclarations prospectives servent à fournir de l'information sur les perspectives futures et les événements ou les résultats attendus de CT REIT et peuvent comprendre des déclarations concernant des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante de ceux indiqués. De tels facteurs comprennent, sans s'y limiter, la conjoncture économique générale, la situation financière, la stratégie d'affaires, l'existence d'occasions d'acquisition, les budgets, les dépenses d'investissement, les résultats financiers, notamment les ajustements de la juste valeur et les hypothèses relatives aux flux de trésorerie sur lesquels ils sont fondés, la trésorerie et les liquidités, l'impôt et les taxes, de même que les plans et les objectifs de CT REIT, ou la concernant. De plus, les répercussions de la pandémie, y compris les variants préoccupants et les vagues futures, créent des incertitudes additionnelles. Plus particulièrement, l'incidence des variants préoccupants et des mesures prises par les autorités gouvernementales et les responsables de la santé publique pour y faire face pourrait avoir des répercussions sur : la capacité de nos locataires à payer leur loyer, ou à le payer en totalité; les marchés des titres d'emprunt et des capitaux propres au pays et dans le monde et notre capacité d'obtenir du capital, ou d'en obtenir selon des modalités favorables; la santé et la sécurité de nos employés, et des employés et des clients de nos locataires; ainsi que les chaînes d'approvisionnement au pays et dans le monde. Compte tenu de l'évolution des circonstances entourant la pandémie, comme sa durée, toute vague future ainsi que la disponibilité et la distribution continues des vaccins, il n'est pas possible d'estimer avec certitude la gravité de son incidence sur les affaires et les résultats financiers de la FPI, puisque l'ampleur de cette incidence dépendra grandement des développements futurs, notamment des mesures additionnelles prises pour freiner les variants préoccupants. Les déclarations concernant les acquisitions, les projets d'aménagement, les distributions, les résultats, la performance, les réalisations, les prévisions et les occasions futurs de CT REIT ou du secteur de l'immobilier ainsi que l'incidence de la pandémie constituent des déclarations prospectives. Dans certains cas, l'information prospective peut être signalée par des termes comme « pouvoir », « devoir », « s'attendre à », « planifier », « anticiper », « croire », « avoir l'intention de », « estimer », « prévoir », « potentiel », « continuer », « probable », « décider » ou la forme négative de ces mots ou par des variantes similaires et leurs tournures négatives, ou d'autres expressions semblables à l'égard de sujets qui ne constituent pas des faits historiques.

Certaines déclarations prospectives dans le présent document comprennent, sans s'y limiter, des déclarations sur les éléments suivants concernant CT REIT :

- l'évaluation des facteurs ayant une incidence sur la FPI en raison de la pandémie, à la section 2;
- la stratégie de croissance et les objectifs, à la section 3;
- la juste valeur du portefeuille d'immeubles, à la section 5.4;
- les activités d'aménagement, à la section 5.6;
- les activités de location, à la section 5.10;
- les coûts en capital recouvrables, à la section 5.11;
- les dépenses d'investissement servant à financer les acquisitions et les activités d'aménagement, à la section 7.1;
- la stratégie de structure du capital, à la section 7.11;
- les engagements au 31 décembre 2021, à la section 7.12;

- les distributions, à la section 8.3;
- les dépenses d'investissement, à la section 11.1f);
- l'accès à des sources de financement par emprunt et par capitaux propres;
- le traitement fiscal attendu de CT REIT et de ses distributions aux porteurs de parts;
- la capacité à accroître ses actifs, à effectuer des acquisitions rentables et à procéder à l'aménagement et à l'intensification de ses biens, ainsi qu'à collaborer avec la Société pour l'aménagement et l'intensification des biens;
- la capacité à continuer à être admissible au statut de « fiducie de placement immobilier » aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

CT REIT fonde ces déclarations prospectives sur des facteurs et des hypothèses relatifs à des événements futurs et des tendances financières qui, à son avis, pourraient avoir une incidence sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation, sa stratégie d'affaires et ses besoins financiers. Ces facteurs et hypothèses supposent, sans s'y limiter : que l'économie canadienne se stabilisera au cours des 12 prochains mois et que l'inflation demeurera relativement faible, malgré les mesures de relance gouvernementales; que les lois en matière fiscale demeureront inchangées; que la FPI continuera de gérer ses liquidités et ses clauses restrictives; que les conditions du marché de l'immobilier, entre autres la concurrence à l'égard des acquisitions, se normaliseront aux niveaux historiques à court et à moyen terme; que les marchés financiers canadiens permettront à CT REIT d'avoir accès à des capitaux propres et à des emprunts à des taux raisonnables lorsqu'elle en a besoin; et que la Société poursuivra sa participation dans la FPI selon les modalités décrites dans la notice annuelle de 2020. Cependant, compte tenu de l'incertitude entourant la pandémie, y compris les vagues futures de propagation du virus et la distribution des vaccins, il est difficile d'anticiper l'ampleur de l'incidence négative de la pandémie sur l'économie au pays et dans le monde, sur les taux d'intérêt ou d'imposition, sur le contexte commercial global ainsi que sur les activités et la situation financière des locataires de la FPI, notamment Canadian Tire, sur la juste valeur attribuée aux immeubles loués par la Société, ainsi que sur les affaires, les activités et la situation financière future de la FPI.

Même si les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion sont fondées sur des hypothèses que la FPI estime raisonnables en fonction de l'information dont elle dispose à l'heure actuelle, rien ne garantit que les résultats réels correspondront à ces déclarations prospectives. Les déclarations prospectives comportent nécessairement des risques connus et inconnus et des incertitudes, dont bon nombre sont hors du contrôle de la FPI, de sorte que les résultats, la performance, les réalisations, les prévisions et les occasions réels de CT REIT et du secteur pour les périodes futures pourraient différer de façon importante de ceux exprimés de façon explicite ou implicite par de telles déclarations prospectives. Les risques et les incertitudes comprennent entre autres les facteurs expliqués à la section 12 du présent rapport de gestion et à la section Facteurs de risque de la notice annuelle de 2020.

Pour plus d'information sur les risques, les incertitudes et les hypothèses qui pourraient faire en sorte que les résultats réels de CT REIT diffèrent des attentes actuelles, se reporter aux documents publics de CT REIT déposés sur SEDAR, disponibles aux adresses www.sedar.com et www.ctreit.com.

Il est important de noter que la liste de facteurs et d'hypothèses importants qui précède n'est pas exhaustive et que d'autres facteurs pourraient également avoir une incidence défavorable et significative sur les résultats de CT REIT. Les investisseurs et les autres lecteurs sont priés de tenir compte des risques, des incertitudes, des facteurs et des hypothèses susmentionnés au moment d'évaluer l'information prospective et sont prévenus de ne pas se fier indûment à celle-ci. Les déclarations contenant de l'information prospective ne tiennent pas compte de l'incidence que peuvent avoir des transactions, des éléments non récurrents, ni des autres éléments inhabituels annoncés ou survenus après la date de présentation de ces déclarations sur les activités de CT REIT. Par exemple, ils ne reflètent pas l'incidence de toute cession, acquisition, radiation d'actifs ou autre charge annoncée ou engagée après que ces déclarations ont été formulées. L'information prospective présentée dans ce rapport de gestion reflète certains facteurs et hypothèses en date de celui-ci ou en date du document intégré par renvoi pertinent, selon le cas. CT REIT ne s'engage pas à mettre à jour quelque information prospective que ce soit, verbale ou écrite, qu'elle peut formuler à l'occasion ou qui peut être formulée en son nom, pour tenir compte de nouveaux renseignements ou d'événements futurs ou pour un autre motif, sous réserve des exigences des lois sur les valeurs mobilières en vigueur.

L'information disponible sur les sites Web mentionnés dans le présent rapport de gestion ou pouvant être obtenue par l'intermédiaire de ces sites ne fait pas partie de ce rapport de gestion et n'est pas intégrée par renvoi dans le présent rapport de gestion. Les références à des sites Web ne constituent pas des hyperliens et ne sont faites qu'à titre d'information, et à aucune autre fin.

Engagement en matière de présentation de l'information à fournir et de communication aux investisseurs

La section Investisseurs du site Web de la FPI, accessible à l'adresse www.ctreit.com, fournit toute l'information pertinente pour les investisseurs, notamment les documents suivants :

- la notice annuelle;
- les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et les notes annexes;
- la circulaire d'information de la direction;
- le prospectus préalable de base et les suppléments de prospectus connexes;
- les états financiers trimestriels et les rapports de gestion connexes;
- les conférences téléphoniques diffusées sur le Web (archivées pendant un an).

D'autres documents d'information sur la FPI ont été déposés par voie électronique auprès de diverses autorités de réglementation au Canada par l'entremise de SEDAR et sont disponibles en ligne à l'adresse www.sedar.com.

Pour communiquer avec le service des relations avec les investisseurs, veuillez appeler Marina Davies au 416 544-6134 ou envoyer un courriel à l'adresse investor.relations@ctreit.com.

Le 15 février 2022

INDEX DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET DES NOTES ANNEXES

Responsabilité de la direction pour les états financiers	69
Rapport de l'auditeur indépendant	70
États financiers consolidés	
Bilans consolidés	73
États consolidés du résultat net et du résultat global	74
États consolidés des variations des capitaux propres	75
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	76
Notes annexes	
Note 1 Nature de CT Real Estate Investment Trust	77
Note 2 Mode de présentation	77
Note 3 Principales méthodes comptables	80
Note 4 La pandémie	87
Note 5 Immeubles de placement	88
Note 6 Parts de société en commandite de catégorie C	90
Note 7 Emprunts hypothécaires	91
Note 8 Débentures	92
Note 9 Contrats de location	93
Note 10 Facilités de crédit	94
Note 11 Capitaux propres	95
Note 12 Régimes de paiements fondés sur des parts	98
Note 13 Participations ne donnant pas le contrôle	99
Note 14 Produits et charges	99
Note 15 Frais généraux et administratifs	100
Note 16 Intérêts et autres charges financières, montant net	100
Note 17 Variations du fonds de roulement et autres	101
Note 18 Information sectorielle	101
Note 19 Engagements et éventualités	101
Note 20 Transactions entre parties liées	101
Note 21 Instruments financiers et gestion des risques	103
Note 22 Gestion du capital et liquidités	105
Note 23 Événement postérieur à la date de clôture	107
Glossaire	108

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction de CT Real Estate Investment Trust (« CT REIT ») est responsable de l'intégrité et de la fiabilité des états financiers consolidés ci-joints. Ces états financiers consolidés ont été préparés par la direction selon les Normes internationales d'information financière et comprennent des montants fondés sur des jugements et des estimations. Tous les renseignements financiers contenus dans le rapport de gestion sont conformes à ceux qui sont présentés dans ces états financiers consolidés.

La direction a la responsabilité de concevoir et de maintenir des systèmes adéquats de contrôle interne à l'égard de l'information financière. Ces systèmes sont conçus pour fournir l'assurance raisonnable que les registres financiers sont fiables et peuvent servir de base adéquate à la préparation d'états financiers avec exactitude et en temps opportun. La direction a évalué l'efficacité du contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT conformément au cadre établi dans le document Internal Control – Integrated Framework (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »), et a conclu que le contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT était efficace en date de ces états financiers consolidés.

Le conseil des fiduciaires s'assure que la direction s'acquitte de ses responsabilités relativement aux états financiers consolidés, principalement par l'intermédiaire de son comité d'audit. Ce comité se compose uniquement de fiduciaires qui ne sont ni des dirigeants ni des employés de CT REIT. Il se réunit avec les membres de la direction et avec les auditeurs indépendants de CT REIT, Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., pour passer en revue les états financiers consolidés et recommander leur approbation au conseil des fiduciaires. Le comité d'audit est chargé de formuler des recommandations au conseil des fiduciaires en ce qui concerne la nomination des auditeurs de CT REIT et, sous réserve de l'approbation des porteurs de parts autorisant le conseil des fiduciaires à le faire, d'approuver leur rémunération et les conditions de leur mission. Par ailleurs, le comité d'audit se réunit avec les auditeurs, sans que la direction soit présente, afin de discuter des résultats de leur audit.

Les états financiers consolidés ont fait l'objet d'un audit par Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Le rapport des auditeurs figure ci-après.

Le président et chef de la direction,

La chef des finances,

« Kenneth Silver »

Kenneth Silver

« Lesley Gibson »

Lesley Gibson

Le 15 février 2022

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de
CT Real Estate Investment Trust

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de CT Real Estate Investment Trust (la « FPI »), qui comprennent les bilans consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020, et les états consolidés du résultat net et du résultat global, les états consolidés des variations des capitaux propres et les tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos à ces dates, ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables (appelés collectivement les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la FPI aux 31 décembre 2021 et 2020, 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 (IFRS).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues (NAGR) 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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants de la FPI conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Question clé de l'audit

Une question clé de l'audit est une question qui, selon notre jugement professionnel, a été la plus importante dans l'audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Cette question a été traitée 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 cette question.

Juste valeur des immeubles de placement — se reporter à la note 5 des états financiers

Description de la question clé de l'audit

La FPI évalue les immeubles de placement à la juste valeur après l'acquisition. La juste valeur de chaque immeuble de placement est estimée au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés. Cette méthode exige que la direction fasse des estimations et formule des hypothèses.

Les hypothèses ayant le degré de subjectivité le plus élevé et l'incidence la plus élevée sur la juste valeur sont les taux d'actualisation et les taux de capitalisation finaux. L'audit de ces hypothèses a nécessité un degré élevé de jugement de la part de l'auditeur, ce qui a donné lieu à un effort accru d'audit, y compris la nécessité de faire appel à des spécialistes de la juste valeur.

Traitement de la question clé pendant l'audit

Nos procédures d'audit relatives aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement comprennent ce qui suit, entre autres :

- Nous avons évalué l'efficacité des contrôles concernant le processus de la direction à l'égard de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, y compris ceux à l'égard de la détermination des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux.
- Avec l'aide d'un spécialiste de la juste valeur, nous avons évalué le caractère raisonnable des taux d'actualisation et des taux de capitalisation finaux de la direction en tenant compte de récentes transactions sur le marché et de sondages portant sur le secteur d'activité.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent :

- du rapport de gestion;
- des informations contenues dans le rapport annuel de 2021 de CT REIT (le « rapport annuel »), autres que les états financiers et notre rapport de l'auditeur sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons ni n'exprimerons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations. En ce qui concerne notre audit des états financiers, 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 ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Nous avons obtenu le rapport de gestion avant la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans le présent rapport. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Nous nous attendons à obtenir le rapport annuel après la date du présent rapport. Si, à la lumière des travaux que nous effectuerons sur ces autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous serons tenus de signaler ce fait aux responsables de la gouvernance.

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de la FPI à poursuivre son exploitation, 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 FPI ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers 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 NAGR 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 qu'elles, individuellement ou collectivement, puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers 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 FPI.

- 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 FPI à poursuivre son exploitation. 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 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 FPI à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment 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, 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 Timothy Wilson.

/s/ Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

Comptables professionnels agréés
 Experts-comptables autorisés
 Toronto (Ontario)
 Le 15 février 2022

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)	Note	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	6 489 000 \$	6 141 000 \$
Autres actifs		1 658	1 486
		6 490 658	6 142 486
Actifs courants			
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs		2 884	4 911
Autres actifs		3 005	3 614
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 555	4 531
		9 444	13 056
Actifs détenus en vue de la vente		—	20 600
Total de l'actif		6 500 102 \$	6 176 142 \$
Passif			
Passifs non courants			
Parts de société en commandite de catégorie C	6	1 451 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	7	65 316	65 442
Débetures	8	921 528	921 635
Obligations locatives	9	74 707	65 830
Autres passifs		5 497	5 276
		2 518 598	2 509 733
Passifs courants			
Emprunts hypothécaires	7	10 233	514
Facilités de crédit	10	79 300	63 200
Débetures	8	149 934	150 000
Obligations locatives	9	1 067	1 052
Autres passifs		46 512	60 314
Distributions à payer	11	16 309	15 459
		303 355	290 539
Total du passif		2 821 953	2 800 272
Capitaux propres			
Avoir des porteurs de parts	11	1 622 365	1 481 849
Participations ne donnant pas le contrôle	11, 13	2 055 784	1 894 021
Total des capitaux propres		3 678 149	3 375 870
Total du passif et des capitaux propres		6 500 102 \$	6 176 142 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

« David Laidley »

David Laidley

Fiduciaire

« Anna Martini »

Anna Martini

Fiduciaire

États consolidés du résultat net et du résultat global

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Pour les exercices clos les 31 décembre	Note	2021	2020
Produits tirés des immeubles	14	514 537 \$	502 348 \$
Charges liées aux immeubles	14	(107 290)	(110 768)
Frais généraux et administratifs	15	(14 593)	(13 018)
Intérêts et autres charges financières, montant net	16	(105 706)	(107 898)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	169 911	(87 359)
Bénéfice net et bénéfice global		456 859 \$	183 305 \$
Bénéfice net et bénéfice global attribuables aux :			
Porteurs de parts		208 169 \$	83 694 \$
Participations ne donnant pas le contrôle	13	248 690	99 611
		456 859 \$	183 305 \$
Bénéfice net par part – de base	11	1,969 \$	0,801 \$
Bénéfice net par part – dilué	11	1,635 \$	0,772 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

États consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Parts	Bénéfices non distribués	Avoir des porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2020		1 073 734 \$	408 115 \$	1 481 849 \$	1 894 021 \$	3 375 870 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période		—	208 169	208 169	248 690	456 859
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	11	—	—	—	17 248	17 248
Distributions	11	—	(87 176)	(87 176)	(104 175)	(191 351)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et autres	11	19 523	—	19 523	—	19 523
Solde au 31 décembre 2021		1 093 257 \$	529 108 \$	1 622 365 \$	2 055 784 \$	3 678 149 \$

	Note	Parts	Bénéfices non distribués	Avoir des porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2019		1 057 496 \$	407 443 \$	1 464 939 \$	1 869 166 \$	3 334 105 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période		—	83 694	83 694	99 611	183 305
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	11	—	—	—	24 101	24 101
Distributions	11	—	(83 022)	(83 022)	(98 857)	(181 879)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et autres	11	16 238	—	16 238	—	16 238
Solde au 31 décembre 2020		1 073 734 \$	408 115 \$	1 481 849 \$	1 894 021 \$	3 375 870 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les exercices clos les 31 décembre	Note	Exercices clos	
		2021	2020
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		456 859 \$	183 305 \$
Ajouter (déduire) :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	5	(169 911)	87 359
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	14	(6 168)	(10 014)
Impôt différé		(101)	(27)
Intérêts et autres charges financières, montant net	16	105 706	107 898
Variations du fonds de roulement et autres	17	20 816	2 245
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		407 201 \$	370 766 \$
Activités d'investissement			
Immeubles productifs		(73 229)	(89 547)
Investissements dans les activités d'aménagement et les terrains		(58 865)	(56 398)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires		(35 857)	(17 558)
Produit de cession		21 185	820
Flux de trésorerie (affectés aux) activités d'investissement		(146 766) \$	(162 683) \$
Activités de financement			
Produit de l'émission de débetures	8	150 000	—
Rachat de débetures	8	(150 000)	—
Distributions sur les Parts		(67 880)	(66 563)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B – paiement ou prêt		(103 723)	(98 588)
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C – paiement ou prêt	6	(63 962)	(65 736)
Prélèvements (remboursements) sur les facilités de crédit, montant net	10	16 100	61 200
Paiements sur le capital des loyers relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation		(1 052)	(991)
Remboursement du capital des emprunts hypothécaires	7	(450)	(400)
Intérêts versés, montant net		(39 591)	(42 189)
Coûts liés au règlement de la dette		(743)	—
Frais d'émission des parts de société en commandite de catégorie B		(110)	(19)
Flux de trésorerie (affectés aux) activités de financement		(261 411) \$	(213 286) \$
Flux de trésorerie utilisés au cours de la période		(976) \$	(5 203) \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début		4 531	9 734
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin		3 555 \$	4 531 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes

Pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020

(Tous les montants en dollars sont exprimés en milliers, sauf les parts et les montants par part.)

1. NATURE DE CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

CT Real Estate Investment Trust (la « Fiducie de placement immobilier CT ») est une fiducie de placement immobilier à capital fixe non constituée en personne morale. CT Real Estate Investment Trust et ses filiales, à moins que le contexte ne l'exige autrement, sont désignées ensemble comme étant « CT REIT » ou la « FPI » dans les présents états financiers consolidés. CT REIT a commencé ses activités le 23 octobre 2013 et elle a été constituée en vue de détenir des immeubles commerciaux productifs principalement situés au Canada. Le siège social de CT REIT est situé au 2180, rue Yonge, Toronto (Ontario) M4P 2V8.

La Société Canadian Tire Limitée (la « Société ») détenait, au 31 décembre 2021, une participation effective de 69,0 % dans CT REIT, soit 33 989 508 parts de CT REIT (les « Parts ») émises et en circulation, et la totalité des parts de société en commandite de catégorie B de CT REIT Limited Partnership (la « société en commandite »), qui sont économiquement équivalentes à des Parts et échangeables contre de telles Parts. La Société détient également la totalité des parts de société en commandite de catégorie C émises et en circulation de la société en commandite (se reporter à la note 6). Les Parts sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole CRT.UN.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Exercice

Les exercices présentés dans les états financiers consolidés et les notes annexes correspondent aux exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020.

b) Déclaration de conformité

Ces états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « normes IFRS ») au moyen des méthodes comptables décrites aux présentes.

La publication des présents états financiers consolidés a été approuvée par le conseil des fiduciaires de CT REIT (le « conseil »), faisant suite aux recommandations formulées par le comité d'audit, le 15 février 2022.

c) Mode de présentation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la méthode du coût historique, sauf pour ce qui est des immeubles de placement et des passifs au titre des régimes de paiements fondés sur des parts, qui ont été évalués à la juste valeur.

Les états financiers sont présentés en dollars canadiens (« \$ CA »), la monnaie fonctionnelle de CT REIT, et les chiffres sont arrondis au millier près, sauf les montants par part.

d) Jugements critiques dans l'application des principales méthodes comptables

Les jugements critiques qui ont été exercés lors de l'application des méthodes comptables de CT REIT et qui ont l'incidence la plus importante sur les montants des états financiers consolidés sont présentés ci-dessous :

i) Contrats de location

CT REIT en tant que bailleur

La méthode comptable de la FPI pour la comptabilisation des produits en tant que bailleur est décrite à la note 3e). Pour appliquer cette méthode, CT REIT doit formuler des jugements portant sur le fait que les améliorations locatives prévues dans le cadre d'un contrat de location rehaussent ou non la valeur de l'immeuble loué, ce qui sert à déterminer si les montants concernés seront traités comme des ajouts à l'immeuble de placement et à quel moment doit commencer la comptabilisation des produits tirés du contrat de location, ou comme un incitatif à la location qui sera amorti à titre de réduction des produits locatifs sur la durée initiale du contrat de location.

La FPI exerce également un jugement pour évaluer le classement des contrats de location avec des locataires à titre de contrat de location simple, en particulier les contrats de location à long terme d'immeubles à locataire unique. La FPI a établi que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple.

CT REIT en tant que preneur

Pour évaluer les obligations locatives relatives aux baux fonciers conclus avec des tiers propriétaires, la FPI examine tous les facteurs qui pourraient créer un avantage économique à exercer des options de prolongation ou à ne pas exercer des options de résiliation qui sont prévues dans les contrats de location. Les options de prolongation, ou les périodes assujetties aux options de résiliation, sont seulement incluses dans les modalités du contrat de location si la FPI détermine qu'il est raisonnablement certain que le contrat de location sera prolongé et non résilié. L'évaluation est réexaminée s'il se produit un événement ou un changement de circonstances important qui a une incidence sur l'évaluation qui dépend de la volonté du preneur.

La FPI utilise son taux d'emprunt marginal pour comptabiliser les baux fonciers conclus avec des tiers propriétaires. Les taux implicites des baux fonciers, la juste valeur de l'immeuble sous-jacent et les coûts directs initiaux engagés par le bailleur relativement aux actifs loués ne sont pas des informations aisément obtenues du bailleur. La FPI détermine le taux d'emprunt marginal comme étant le taux d'intérêt qu'elle aurait à payer pour emprunter, pour une durée et avec une garantie similaires, les fonds nécessaires pour se procurer un bien de valeur similaire à l'actif au titre du droit d'utilisation dans un environnement économique similaire.

ii) Immeubles de placement

CT REIT exerce un jugement pour déterminer si les immeubles qu'elle acquiert sont considérés comme des acquisitions d'actifs ou des regroupements d'entreprises. CT REIT est d'avis que tous les immeubles acquis à ce jour sont des acquisitions d'actifs.

Un jugement est exercé pour déterminer si certains coûts doivent être comptabilisés comme des entrées au titre de la valeur comptable de l'immeuble de placement. En ce qui concerne les immeubles en cours d'aménagement, CT REIT exerce un jugement pour déterminer le moment du début des activités d'aménagement, le moment de l'inscription à l'actif des coûts d'emprunt au titre des projets d'aménagement et leur montant, ainsi que la date de l'achèvement pratique.

CT REIT obtient périodiquement des évaluations indépendantes de telle sorte qu'environ 80 % de son portefeuille d'immeubles, en fonction de la valeur, est évalué de façon indépendante sur une période de quatre ans.

iii) **Impôt sur le résultat**

CT REIT exerce des jugements, sauf pour ce qui est des transactions liées à CT REIT GP Corp. (le « commandité »), en ne comptabilisant pas d'impôt différé dans ses états financiers puisqu'elle peut déduire les distributions versées afin que son passif au titre de l'impôt sur le résultat soit considérablement réduit ou éliminé pour la période. CT REIT prévoit continuer à distribuer son bénéfice imposable et donc à être admissible au statut de fiducie de placement immobilier dans un avenir prévisible.

iv) **Consolidation**

CT REIT exerce des jugements en ce qui a trait à l'application d'IFRS 10, *États financiers consolidés*, lorsqu'elle évalue son contrôle sur la société en commandite et ses filiales, collectivement appelées la « société en commandite consolidée », notamment le but pour lequel la société en commandite consolidée a été créée, le pouvoir de diriger les activités pertinentes de la société en commandite consolidée et l'exposition ou les droits aux rendements variables de la société en commandite consolidée, ainsi que la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur les rendements.

v) **Consolidation proportionnelle de la participation dans Canada Square**

CT REIT exerce des jugements en ce qui a trait à l'application d'IFRS 11, *Partenariats*, lorsqu'elle évalue son contrôle conjoint sur la participation de 50 % qu'elle détient dans Canada Square, un immeuble commercial à usage mixte (la « Copropriété »), à Toronto, en Ontario, ainsi que les droits sur les actifs et les obligations au titre des passifs liés à la Copropriété.

e) **Estimations et hypothèses comptables critiques**

CT REIT procède à des estimations et formule des hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et des passifs, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels et sur le montant du résultat présenté pour la période. Les résultats réels peuvent être différents des estimations. Les estimations et les hypothèses qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement décrites à la note 5 sont considérées comme critiques.

f) Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées

i) Amélioration des informations à fournir sur les méthodes comptables et clarification de la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables (modifications à IAS 1 et à IAS 8)

En février 2021, l'International Accounting Standards Board a publié des modifications à portée limitée à IAS 1, *Présentation des états financiers*, à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 à l'égard des jugements concernant l'importance relative (IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements) et à IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*.

Les modifications à IAS 1 exigent des sociétés qu'elles présentent toutes leurs méthodes comptables importantes, plutôt que leurs principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 fournissent des directives sur la façon d'appliquer le concept d'importance relative aux informations à fournir sur les méthodes comptables.

Les modifications à IAS 8 clarifient la façon dont les sociétés devraient faire la distinction entre les changements de méthodes comptables et les changements d'estimations comptables. Cette distinction est importante parce que les changements d'estimations comptables sont appliqués de façon prospective uniquement aux transactions futures et aux autres événements futurs, tandis que les changements de méthodes comptables sont généralement appliqués de façon rétrospective aux transactions passées et aux autres événements passés.

Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. L'application anticipée est permise. CT REIT évalue l'incidence potentielle de ces modifications.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables décrites ci-dessous ont été appliquées de manière cohérente à toutes les périodes présentées dans les présents états financiers consolidés.

a) Méthode de consolidation

Les présents états financiers consolidés englobent les comptes de CT REIT et de ses filiales consolidées comprenant la société en commandite consolidée et le commandité et leurs filiales, qui sont les entités contrôlées par CT REIT. CT REIT exerce le contrôle lorsqu'elle a la capacité de diriger les activités pertinentes d'une entité, qu'elle est exposée ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité, et qu'elle a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'elle détient sur l'entité. CT REIT réévalue le contrôle de l'entité lorsque les faits et les circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ont changé.

La consolidation d'une filiale commence à compter de la date à laquelle CT REIT obtient le contrôle de la filiale et cesse lorsqu'elle en perd le contrôle. Tous les actifs et les passifs, les capitaux propres, les produits, les charges et les flux de trésorerie intragroupe qui ont trait à des transactions entre CT REIT et ses filiales, ainsi qu'entre les filiales de CT REIT, sont éliminés lors de la consolidation.

Le bénéfice net et le bénéfice global sont attribués aux porteurs de parts de CT REIT et aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, même si cela se traduit par un solde déficitaire pour les participations ne donnant pas le contrôle.

CT REIT détient toutes les parts de société en commandite de catégorie A émises et en circulation de la société en commandite, laquelle catégorie est la seule assortie de droits de vote. De plus, CT REIT détient toutes les actions émises et en circulation du commandité de la société en commandite, lequel a le pouvoir de diriger les activités pertinentes de la société en commandite. Par conséquent, CT REIT est exposée aux rendements variables relatifs à sa participation dans la société en commandite et elle a la capacité d'en diriger les activités pertinentes de façon à influencer sur les rendements de cette dernière. CT REIT consolide donc la société en commandite et ses filiales.

Les participations ne donnant pas le contrôle dans les capitaux propres de la société en commandite, qui consistent en des parts de société en commandite de catégorie B que possède une filiale entièrement détenue de la Société, sont présentées de façon distincte dans les capitaux propres au bilan consolidé.

b) Partenariats

Un partenariat est une entreprise sur laquelle deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé en fonction duquel les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Un partenariat est classé comme une entreprise commune lorsque les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs au partenariat. Un partenariat est classé comme une coentreprise lorsque les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les parties à une entreprise commune comptabilisent leurs intérêts relatifs aux actifs, aux passifs, aux produits et aux charges de l'activité contrôlée.

CT REIT détient une participation de 50 % dans la copropriété aux termes d'une entente de copropriété. La copropriété est un partenariat puisque les décisions importantes concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des copropriétaires. Il s'agit d'une entreprise commune puisque chaque copropriétaire a des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à la Copropriété. Par conséquent, CT REIT comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de la Copropriété dans ses états financiers.

c) Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent les immeubles productifs et les immeubles en cours d'aménagement qui sont détenus par CT REIT en vue d'en retirer des produits locatifs. CT REIT comptabilise ses immeubles de placement conformément à IAS 40, *Immeubles de placement*. En ce qui concerne les immeubles de placement qui correspondent à la définition d'une entreprise, l'acquisition est comptabilisée en tant que regroupement d'entreprises, conformément à IFRS 3, *Regroupements d'entreprises*; sinon, ils sont initialement évalués au coût en tenant compte des coûts d'acquisition directement attribuables. À la suite de l'acquisition, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur, qui est calculée en fonction des données du marché disponibles à la date du bilan, y compris, entre autres, les produits locatifs tirés des contrats de location en vigueur et les hypothèses raisonnables et justifiables représentant ce que des parties consentantes et bien informées prendraient comme hypothèse des produits locatifs tirés des contrats de location futurs moins les sorties de trésorerie futures au titre des dépenses d'investissement. Les profits et les pertes découlant de la variation de la juste valeur sont comptabilisés en résultat net au cours de la période pendant laquelle la variation a lieu.

Le coût initial des immeubles en cours d'aménagement comprend le coût d'acquisition des biens, les coûts d'aménagement directs, les taxes foncières et les coûts d'emprunt attribuables aux immeubles en cours d'aménagement. Les coûts d'emprunt associés aux dépenses directes liées aux immeubles en cours d'aménagement sont inscrits à l'actif. Le montant des coûts d'emprunt inscrits à l'actif est d'abord établi en fonction des emprunts particuliers à l'immeuble, s'il y a lieu, puis par l'application d'un coût d'emprunt moyen pondéré aux dépenses admissibles, après ajustement au titre des emprunts relatifs à d'autres projets d'aménagement précis. Lorsque les emprunts sont associés à des projets d'aménagement précis, le montant qui est inscrit à l'actif correspond au coût brut engagé sur ces emprunts, diminué de tout produit obtenu du placement temporaire de ces fonds empruntés. Les coûts d'emprunt sont inscrits à l'actif du début de l'aménagement jusqu'à la date de l'achèvement pratique. L'incorporation des coûts d'emprunt dans le coût de l'actif est suspendue si les activités d'aménagement sont interrompues pendant une période prolongée. L'achèvement pratique est atteint lorsque le bien aménagé peut être exploité de la manière souhaitée par la direction, ce qui survient en général lors de la fin de la construction, après obtention de tous les permis d'occupation nécessaires et autres permis importants.

Si l'on considère qu'ils peuvent être évalués de manière fiable, les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés à leur juste valeur. Ils sont évalués au coût si la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable. Pour évaluer la juste valeur des immeubles en cours d'aménagement, la direction examine, entre autres, le risque lié à l'aménagement du bien, les dispositions du contrat de construction, le degré d'avancement et le degré de fiabilité des entrées de trésorerie après l'achèvement des travaux d'aménagement.

Les frais de location engagés par CT REIT lors de la négociation et de l'établissement des contrats de location conclus avec les locataires sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles de placement. Les paiements versés aux locataires en vertu de ces contrats de location sont considérés soit comme des dépenses d'investissement sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble, soit comme des incitatifs à la location. Les améliorations locatives sont comptabilisées à l'actif à même les immeubles de placement. Les incitatifs à la location sont comptabilisés à l'actif en tant que composante des immeubles de placement et sont amortis sur la durée du contrat de location en diminution des produits locatifs.

Lorsqu'un immeuble de placement est vendu, le profit ou la perte comptabilisé correspond à la différence entre le produit net de la cession et la valeur comptable de l'immeuble et est comptabilisé en résultat net au cours de la période pendant laquelle la cession a lieu.

d) Contrats de location

Preneur

À la passation d'un contrat, la FPI évalue si celui-ci constitue ou contient un contrat de location. Les contrats de location sont comptabilisés comme un actif au titre du droit d'utilisation, et une obligation locative correspondante est comptabilisée à la date de début. Chaque paiement de loyer inclus dans l'obligation locative est ventilé entre le remboursement de la dette et une charge financière. La charge financière est comptabilisée dans les intérêts et autres charges financières, montant net, de l'état consolidé du résultat net et du résultat global pendant la durée du contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt constant sur le solde de l'obligation locative pour chaque période. Les obligations locatives comprennent la valeur actualisée nette des paiements fixes (y compris les paiements fixes en substance), les paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux ou, sous réserve d'un renouvellement à la juste valeur de marché, les sommes que le preneur s'attend à devoir payer au bailleur au titre de garanties de valeur résiduelle, le prix d'exercice de toute option d'achat que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer, et les pénalités exigées en cas de résiliation du contrat de location, si la durée du contrat de location reflète l'exercice par le preneur de cette option. La FPI répartit la contrepartie prévue au contrat entre toutes les composantes locatives sur la base de leur prix distinct relatif et du prix distinct de l'ensemble des composantes non locatives. L'obligation locative ne comprend pas les avantages incitatifs à la location à recevoir. La valeur actualisée des paiements de loyers est calculée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il n'est pas possible de déterminer ce taux, du taux d'emprunt marginal du preneur. La période au cours de laquelle les paiements de loyers sont actualisés est la durée raisonnablement certaine du contrat de location, incluant les options de renouvellement que la FPI est raisonnablement certaine d'exercer. Des options de renouvellement sont incluses dans un certain nombre de contrats de location de la FPI.

Les paiements liés aux contrats de location à court terme et aux contrats de location dont les actifs sont de faible valeur sont comptabilisés de manière linéaire dans les frais généraux et administratifs ou dans les charges liées aux immeubles des états consolidés du résultat net et du résultat global. Les contrats de location à court terme sont des contrats de location d'une durée de 12 mois ou moins. Les paiements de loyers variables qui ne sont pas fonction d'un indice ou d'un taux ni assujettis à un renouvellement à la juste valeur de marché sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés dans les frais généraux et administratifs des états consolidés du résultat net et du résultat global.

Les actifs au titre de droits d'utilisation sont évalués à la juste valeur et sont inclus dans les immeubles de placement dans les bilans consolidés, et les ajustements de la juste valeur correspondants sont reflétés dans l'ajustement de la juste valeur sur les immeubles de placement dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

Cession-bail

Le traitement comptable d'une transaction de cession-bail est évalué selon la substance de la transaction et le fait que la cession d'un actif est considérée ou non comme une vente lorsque le contrôle de l'actif a été cédé à l'acheteur.

Si la cession de l'actif à la FPI en tant qu'acheteur-bailleur est considérée comme une vente, la FPI considère le classement du contrat de location en tant que contrat de location-financement ou de contrat de location simple, et elle applique donc IFRS 16, *Contrats de location*. Si la cession n'est pas considérée comme une vente, la FPI ne comptabilise pas l'actif sous-jacent et comptabilise un actif financier conformément à IFRS 9, *Instruments financiers*, pour les montants payés au vendeur-preneur.

e) Comptabilisation des produits

CT REIT a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement; elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué. En règle générale, cela se produit à la date de passation du contrat de location ou, lorsque CT REIT est tenue de procéder à des ajouts à l'immeuble sous la forme d'améliorations locatives qui augmentent la valeur de l'immeuble, au moment où ces améliorations sont presque achevées. Les produits tirés des immeubles comprennent tous les montants reçus des locataires relativement aux ententes de location, y compris les recouvrements d'impôt foncier et de coûts d'exploitation, ainsi que d'autres recouvrements.

Le montant total des paiements de loyers à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de manière linéaire sur la durée du contrat. Un montant au titre des loyers à recevoir calculé de manière linéaire, qui est compris dans la valeur comptable des immeubles de placement, est comptabilisé de manière à tenir compte de l'écart entre les produits locatifs comptabilisés et le montant contractuel du loyer minimal de base reçu ou à recevoir.

f) Impôt sur le résultat

CT REIT est une fiducie de fonds commun de placement aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). Les fiduciaires entendent distribuer ou attribuer aux porteurs de parts la totalité du bénéfice imposable gagné directement par CT REIT et déduire ces distributions aux fins de l'impôt.

Selon les lois fédérales relatives à l'impôt sur le résultat des fiducies ou des sociétés en commandite qui sont des entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »), certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront pas déductibles dans le calcul de son bénéfice imposable et ces distributions seront imposées à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable aux sociétés par actions canadiennes. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursement de capital ne devraient généralement pas être assujetties à l'impôt.

Selon les règles relatives aux EIPD, le régime d'imposition ne s'appliquera pas à une fiducie de placement immobilier qui satisfait aux conditions prescrites relativement à la nature de ses actifs et de ses produits (l'« exception relative aux FPI »). CT REIT a passé en revue les règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard de ses actifs et de ses produits. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des règles relatives aux EIPD, CT REIT estime qu'elle répond à l'exception relative aux FPI. Par conséquent, sauf pour ce qui est des transactions avec le commandité, aucune charge d'impôt exigible nette ni aucun actif ou passif d'impôt différé n'a été comptabilisé dans les états financiers consolidés.

g) Parts de société en commandite de catégorie C

Chaque série de parts de société en commandite de catégorie C est rachetable, au gré du porteur, à une date ultérieure précise et peut être réglée, au gré de la société en commandite, en trésorerie ou au moyen d'un nombre variable de parts de société en commandite de catégorie B. Par conséquent, les parts de société en commandite de catégorie C sont classées en tant que passifs financiers et les paiements fixes sur les parts de société en commandite de catégorie C sont présentés dans les charges d'intérêts dans les états consolidés du résultat net et du résultat global au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

h) Participations ne donnant pas le contrôle

Les parts de société en commandite de catégorie B sont classées en tant que participations ne donnant pas le contrôle et sont présentées en tant que composante des capitaux propres, car elles représentent les participations dans la société en commandite qui ne sont pas attribuables, directement ou indirectement, à CT REIT.

i) Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Une provision est comptabilisée lorsque CT REIT a une obligation actuelle, juridique ou implicite résultant d'événements passés pour laquelle il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre l'obligation et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Aucune provision n'est comptabilisée au titre de pertes d'exploitation futures. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée des dépenses dont on s'attend à ce qu'elles soient nécessaires pour éteindre l'obligation, au moyen d'un taux d'actualisation reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à cette obligation. Les provisions sont réévaluées à chaque date de bilan au moyen du taux d'actualisation alors en vigueur. L'augmentation de la provision résultant de l'écoulement du temps est comptabilisée à titre de charges d'intérêts.

j) Régimes de rémunération fondés sur des parts

CT REIT offre un régime de parts différées à l'intention des fiduciaires qui ne sont pas des employés ni des dirigeants de CT REIT ou de l'une quelconque de ses entreprises liées, aux termes duquel les fiduciaires peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leur rémunération annuelle sous forme de parts différées. CT REIT a un régime de parts restreintes à l'intention des dirigeants aux termes duquel ces derniers peuvent recevoir des attributions discrétionnaires ou choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs attributions au titre du régime incitatif à court terme annuel sous forme de parts restreintes, ainsi qu'un régime de parts au rendement aux termes duquel des parts au rendement sont attribuées à certains employés de CT REIT dans le cadre du régime incitatif à long terme.

Les parts différées, les parts restreintes et les parts au rendement sont comptabilisées en tant que passifs et sont passées en charges sur la période d'acquisition des droits. Les coûts de rémunération courus aux termes des régimes sont ajustés à la juste valeur des parts dont les droits ont été acquis à chaque date de clôture.

k) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent la trésorerie et les placements à court terme ayant une échéance initiale de trois mois ou moins.

l) Instruments financiers et dérivés

Les actifs financiers et les passifs financiers sont constatés dans les bilans consolidés lorsque la FPI devient une partie aux dispositions contractuelles d'un instrument financier ou d'un contrat de dérivé non financier. Tous les instruments financiers sont évalués à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale.

Les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'actifs et de passifs financiers, autres que les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net, sont ajoutés à la juste valeur ou en sont déduits, selon le cas, au moment de la comptabilisation initiale.

Les coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition d'actifs ou de passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont immédiatement comptabilisés en résultat net.

Au moment de la comptabilisation initiale, la FPI classe les actifs financiers selon son modèle économique pour la gestion des actifs financiers et des conditions contractuelles des flux de trésorerie.

Les actifs financiers sont subséquemment évalués au coût amorti si les deux conditions suivantes sont respectées et si les actifs financiers ne sont pas désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net : a) la détention de l'actif financier s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels; et b) les conditions contractuelles de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. Ces actifs sont subséquemment évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net pour la période au cours de laquelle l'actif a été décomptabilisé ou déprécié.

Les passifs financiers sont subséquemment évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et les profits et les pertes sont comptabilisés en résultat net pour la période au cours de laquelle le passif a été décomptabilisé. La FPI évalue tous les instruments financiers au coût amorti, sauf les passifs au titre des régimes de rémunération fondés sur des parts, qui sont inclus dans les autres passifs et comptabilisés à la juste valeur.

La FPI comptabilise une correction de valeur pour pertes de façon prospective d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues pour la durée de vie pour les actifs financiers évalués au coût amorti. Les pertes de crédit attendues pour la durée de vie représentent les pertes de crédit attendues de la totalité des cas de défaillance possibles dont un instrument financier peut faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue.

m) Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente lorsque la valeur comptable sera recouvrée principalement par l'entremise d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Cette condition est remplie seulement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. La direction doit s'être engagée à la vente et on doit s'attendre à ce que la vente se qualifie pour la comptabilisation en tant que vente conclue dans un délai de un an à compter de la date de son classement.

4. LA PANDÉMIE

La propagation mondiale de la maladie à coronavirus (COVID-19) (la « pandémie ») continue d'avoir une incidence sur les économies canadienne et mondiale. La FPI demeure déterminée à assurer la santé et la sécurité de ses employés et de ses locataires, y compris leurs employés et leurs clients. Bon nombre des mesures prises au début de la pandémie pour freiner la propagation du virus demeurent en place, notamment le fait que la majorité des employés de la FPI continue de travailler de la maison.

Malgré l'incidence positive des programmes de vaccination en cours partout au Canada, de nombreux secteurs, y compris le commerce de détail et l'immobilier commercial, continuent d'être touchés à des degrés divers par la pandémie. Il demeure difficile d'anticiper la durée de la pandémie et son incidence, le cas échéant, sur les affaires et les activités de la FPI, tant à court terme qu'à long terme. La FPI a mis en place des stratégies de gestion des risques exhaustives et évolutives pour soutenir ses affaires et ses activités d'une manière visant à tenir compte de cette incidence sur ses risques principaux. L'incidence de la pandémie sur les liquidités, les flux de trésorerie, l'exploitation des immeubles et les locaux du siège social a été évaluée tout en assurant le maintien des contrôles visant à protéger l'intégrité de la présentation de l'information financière de la FPI, de même que les systèmes et l'information. Ces stratégies ont réussi jusqu'à maintenant et ont permis à la FPI de maintenir une entreprise solide sur le plan financier et de continuer à soutenir ses employés et ses locataires, ainsi que leurs employés et leurs clients.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le tableau suivant résume le portefeuille d'immeubles de CT REIT.

	Exercice clos le 31 décembre 2021			Exercice clos le 31 décembre 2020		
	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Total des immeubles de placement	Immeubles productifs	Immeubles en cours d'aménagement	Total des immeubles de placement
Solde au début	6 083 145	57 855	6 141 000	5 932 864	74 118	6 006 982
Acquisitions d'immeubles (incluant les coûts de transaction)	100 749	—	100 749	131 762	—	131 762
Projets d'intensification	—	16 677	16 677	—	23 047	23 047
Projets d'aménagement	—	7 371	7 371	—	53 197	53 197
Terrains destinés à l'aménagement	—	1 911	1 911	—	—	—
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	1 488	1 488	—	1 283	1 283
Transferts provenant des immeubles en cours d'aménagement	16 383	(16 383)	—	111 224	(111 224)	—
Transferts vers les immeubles en cours d'aménagement	(10 237)	10 237	—	(17 434)	17 434	—
Transferts vers les actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	(20 600)	—	(20 600)
Actifs au titre de droits d'utilisation	9 945	—	9 945	5 403	—	5 403
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	169 911	—	169 911	(87 359)	—	(87 359)
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	6 168	—	6 168	10 014	—	10 014
Dépenses d'investissement recouvrables	33 994	—	33 994	18 091	—	18 091
Cessions	(214)	—	(214)	(820)	—	(820)
Solde à la fin	6 409 844 \$	79 156 \$	6 489 000 \$	6 083 145 \$	57 855 \$	6 141 000 \$

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur, déterminée au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. En vertu de cette méthode, les taux d'actualisation sont appliqués aux flux de trésorerie provenant de l'exploitation annuels projetés, généralement sur une durée minimale de dix ans, et incluent une valeur finale établie en fonction d'un taux de capitalisation appliqué au bénéfice d'exploitation net estimatif de l'exercice final. Le portefeuille est évalué à l'interne chaque trimestre, et des évaluations externes sont effectuées pour une partie du portefeuille sur une base semestrielle. Environ 80 % du portefeuille d'immeubles (en fonction de la valeur) est évalué à l'externe par une société nationale d'évaluation immobilière indépendante sur une période de quatre ans.

Le portefeuille d'immeubles comprend dix immeubles (31 décembre 2020 – dix immeubles) situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées courantes restantes vont jusqu'à 34 ans (31 décembre 2020 – jusqu'à 35 ans), et dont la durée courante moyenne restante est de 15 ans (31 décembre 2020 – 15 ans).

Le solde des immeubles de placement comprenait des actifs au titre de droits d'utilisation de 77 122 \$ au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 – 68 270 \$).

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données de niveau 3 [se reporter à la note 21a) pour la définition des niveaux]. Aucun transfert entre les niveaux n'a été effectué au cours de la période.

Les principales données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs de CT REIT au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2021	Exercice clos le 31 décembre 2020
Nombre d'immeubles	368	363
Valeur à la fin de la période	6 489 000 \$	6 141 000 \$
Taux d'actualisation ¹	6,98 %	7,15 %
Taux de capitalisation final ¹	6,48 %	6,67 %
Période de possession (en années)	12	12

1. Taux moyen pondéré en fonction de la juste valeur à la date de clôture de la période.

Les estimations de la juste valeur sont sensibles aux variations des paramètres de placement et des flux de trésorerie futurs prévus pour chaque immeuble. L'analyse de sensibilité présentée dans le tableau ci-dessous présente l'incidence approximative des variations des taux de capitalisation finaux et d'actualisation sur la juste valeur du portefeuille d'immeubles, en présumant qu'aucune variation des autres données d'entrée n'est observée.

Sensibilité au taux	Exercice clos le 31 décembre 2021		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	5 852 000 \$	(637 000) \$	5 545 000 \$	(596 000) \$
+ 50 points de base	6 056 000	(433 000)	5 742 000	(399 000)
+ 25 points de base	6 304 000	(185 000)	5 967 000	(174 000)
Fin de la période	6 489 000 \$	— \$	6 141 000 \$	— \$
- 25 points de base	6 743 000	254 000	6 371 000	230 000
- 50 points de base	7 084 000	595 000	6 623 000	482 000
- 75 points de base	7 319 000 \$	830 000 \$	6 898 000 \$	757 000 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2021

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2021				
	Placements immobiliers	Terrains destinés à l'aménagement	Projets d'aménagement	Projets d'intensification	Total
Montant payé à la Société financé à même le fonds de roulement	8 096 \$	— \$	— \$	2 600 \$	10 696 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement	3 727	1 161	7 371	14 056	26 315
Montant financé au moyen de la facilité de crédit auprès de la Société	61 423	750	—	21	62 194
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	1 488	—	1 488
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	17 357	—	—	—	17 357
Emprunts hypothécaires repris	10 146	—	—	—	10 146
Total des coûts	100 749 \$	1 911 \$	8 859 \$	16 677 \$	128 196 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2020

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, le financement des activités d'investissement et d'aménagement s'est présenté comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2020			
	Placements immobiliers	Projets d'aménagement	Projets d'intensification	Total
Montant payé à la Société financé à même le fonds de roulement	3 050 \$	38 091 \$	20 765 \$	61 906 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement	22 825	15 106	2 282	40 213 \$
Montant financé au moyen de la facilité de crédit auprès de la Société	63 200	—	—	63 200 \$
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	1 283	—	1 283 \$
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	24 120	—	—	24 120 \$
Emprunts hypothécaires repris	18 567	—	—	18 567 \$
Total des coûts	131 762 \$	54 480 \$	23 047 \$	209 289 \$

6. PARTS DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DE CATÉGORIE C

Les parts de société en commandite de catégorie C confèrent à leur porteur le droit de recevoir, pour chaque série de parts de société en commandite de catégorie C au cours de la période de taux fixe (la « période de taux fixe courante »), un paiement mensuel cumulatif fixe. Ces paiements sont effectués en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B et aux détenteurs de parts représentant une participation dans CT REIT GP Corp. (le « commandité »), sous réserve de certaines exceptions.

À l'expiration de la période de taux fixe courante applicable à chaque série de parts de société en commandite de catégorie C, et à chaque période de cinq ans par la suite, chacune de ces séries pourra être rachetée à la valeur nominale (majorée de tous les paiements accumulés et non payés) au gré de la société en commandite ou du porteur, moyennant un préavis d'au moins 120 jours. La société en commandite a également la possibilité de régler les parts de société en commandite de catégorie C en tout temps à un prix correspondant au montant le plus élevé entre la valeur nominale et un prix procurant un rendement équivalant au rendement des obligations du gouvernement du Canada au moment visé, majoré d'un écart, pourvu qu'un tel rachat soit effectué dans le cadre de la vente d'immeubles.

Au cours de la période de cinq ans commençant immédiatement après l'expiration de la période de taux fixe initiale, et pour chacune des périodes de cinq ans suivantes, le taux de paiement fixe pour les parts de société en commandite de catégorie C sera réfixé, si elles ne sont pas rachetées, et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie C auront le droit, sous réserve de certaines conditions, de choisir l'option qui leur convient, soit le taux fixe ou le taux variable.

Le rachat des parts de société en commandite de catégorie C (sauf les rachats effectués dans le cadre d'un changement de contrôle de CT REIT) peut faire l'objet d'un règlement en trésorerie ou au moyen de parts de société en commandite de catégorie B de valeur équivalente, au gré de la société en commandite.

Le tableau suivant présente le détail des parts de société en commandite de catégorie C.

Séries	Expiration de la période de taux fixe courante	Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe courante	Valeur comptable au 31 décembre 2021	Valeur comptable au 31 décembre 2020
Série 3	31 mai 2025	2,37 %	200 000 \$	200 000 \$
Série 4	31 mai 2024	4,50 %	200 000	200 000
Série 5	31 mai 2028	4,50 %	200 000	200 000
Série 6	31 mai 2031	5,00 %	200 000	200 000
Série 7	31 mai 2034	5,00 %	200 000	200 000
Série 8	31 mai 2035	5,00 %	200 000	200 000
Série 9	31 mai 2038	5,00 %	200 000	200 000
Série 16	31 mai 2025	2,37 %	16 550	16 550
Série 17	31 mai 2025	2,37 %	18 500	18 500
Série 18	31 mai 2025	2,37 %	4 900	4 900
Série 19	31 mai 2025	2,37 %	11 600	11 600
Moyenne pondérée/total		4,41 %	1 451 550 \$	1 451 550 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, des charges d'intérêts de 63 962 \$ (2020 – 65 736 \$) ont été comptabilisées à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C (se reporter à la note 16). Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie C peuvent choisir de différer la réception de la totalité ou d'une partie des distributions déclarées par CT REIT jusqu'au premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice. Si le porteur de parts choisit de différer la réception des paiements, CT REIT lui prêtera un montant correspondant au paiement différé, sans intérêt, et le prêt sera exigible dans son intégralité le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti, le porteur ayant signifié irrévocablement que tout paiement différé devait être utilisé pour rembourser le prêt. Au choix du porteur de parts, des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, de 58 631 \$ (2020 – 59 898 \$) ont été différés jusqu'au premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice, et des prêts ne portant pas intérêt correspondant aux paiements différés ont été consentis. Au 31 décembre 2021, le montant net des paiements exigibles à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C était de 5 330 \$ (2020 – 5 330 \$), et il est inscrit dans les autres passifs dans les bilans consolidés. Les prêts différés au 31 décembre 2021 ont été réglés le 3 janvier 2022.

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires, garantis par certains immeubles de placement.

	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeur nominale	Valeur comptable ¹	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	10 081 \$	10 233 \$	420 \$	514 \$
Non courant	64 942	65 316	65 415	65 442
Total	75 023 \$	75 549 \$	65 835 \$	65 956 \$

1. Comprend la juste valeur de l'emprunt hypothécaire de 10 146 \$ repris dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble. Se reporter à la note 5.

Remboursements futurs :	Amortissement du capital	Échéance	Total
2022	621 \$	9 460 \$	10 081 \$
2023	378	55 700	56 078
2024	391	—	391
2025	403	—	403
2026 et par la suite	103	7 967	8 070
Total de l'obligation contractuelle	1 896 \$	73 127 \$	75 023 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles			579
Coûts de transaction non amortis			(53)
			75 549 \$

Au quatrième trimestre de 2021, CT REIT a repris un emprunt hypothécaire de 9 638 \$ dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble de placement.

Les emprunts hypothécaires sont assortis de taux d'intérêt allant de 1,84 % à 4,50 % et les dates d'échéance vont de juillet 2022 à mars 2026. Au 31 décembre 2021, les emprunts hypothécaires avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 2,36 % (31 décembre 2020 – 2,27 %). Au 31 décembre 2021, les emprunts hypothécaires à taux variable et à taux fixe s'élevaient à 55 700 \$ (31 décembre 2020 – 55 700 \$) et à 19 323 \$ (31 décembre 2020 – 10 134 \$), respectivement.

Des immeubles de placement, dont la juste valeur est de 162 838 \$ (31 décembre 2020 – 138 143 \$), ont été donnés en nantissement des emprunts hypothécaires.

8. DÉBENTURES

Séries	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série A, 2,85 %, échéant le 9 juin 2022	150 000 \$	149 934 \$	150 000 \$	149 777 \$
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000	199 416	200 000	199 255
Série C, 2,16 %, échéant le 1 ^{er} juin 2021	—	—	150 000	150 000
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	199 401	200 000	199 266
Série E, 3,47 %, échéant le 16 juin 2027	175 000	174 372	175 000	174 257
Série F, 3,87 %, échéant le 7 décembre 2027	200 000	199 213	200 000	199 080
Série G, 2,37 %, échéant le 6 janvier 2031	150 000	149 126	—	—
Total	1 075 000 \$	1 071 462 \$	1 075 000 \$	1 071 635 \$
Courant	150 000 \$	149 934 \$	150 000 \$	150 000 \$
Non courant	925 000 \$	921 528 \$	925 000 \$	921 635 \$
Total	1 075 000 \$	1 071 462 \$	1 075 000 \$	1 071 635 \$

Au 31 décembre 2021, les débentures avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,28 % (31 décembre 2020 – 3,25 %).

Le 6 janvier 2021, CT REIT a émis des débentures non garanties de série G pour un montant de 150 000 \$, assorties d'une durée de dix ans et d'un coupon de 2,371 % par année. Le 10 janvier 2021, le produit net ainsi que les fonds en caisse ont servi à rembourser les débentures de premier rang non garanties de série C d'un montant en capital de 150 000 \$ assorties d'un coupon de 2,159 %, initialement exigibles le 1^{er} juin 2021.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'amortissement des coûts de transaction de 798 \$ (31 décembre 2020 – 940 \$) est inclus dans les intérêts et autres charges financières, montant net, dans les états consolidés du résultat net et du résultat global (se reporter à la note 16).

9. CONTRATS DE LOCATION

a) CT REIT en tant que bailleur

CT REIT est locataire aux termes de dix baux fonciers avec des tiers propriétaires. Les durées courantes restantes des baux fonciers vont de un an à 34 ans, avec une durée initiale restante moyenne de 15 ans. La majorité des baux fonciers sont renouvelables à la fin de leur durée actuelle. En présumant que toutes les options de prolongation sont exercées, les durées restantes des baux fonciers vont de 21 ans à 49 ans, et la durée restante moyenne est de 32 ans. Aux fins du calcul des obligations locatives, il a été déterminé qu'il est raisonnablement certain que toutes les options de renouvellement des contrats de location seront exercées. Les baux fonciers ne sont pas assortis de paiements de loyers variables ni de paiements au titre de la garantie de valeur résiduelle.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Courant	1 067 \$	1 052 \$
Non courant	74 707	65 830
Total	75 774 \$	66 882 \$

L'augmentation de 8 892 \$ par rapport à l'exercice précédent est principalement attribuable aux modifications apportées aux contrats de location.

Les flux de trésorerie non actualisés contractuels des obligations locatives de CT REIT se présentent comme suit :

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Moins de un an	4 520 \$	4 512 \$
De un an à cinq ans	18 334	17 051
Plus de cinq ans	150 056	138 772
Total	172 910 \$	160 335 \$

CT REIT a mis en place une politique en matière d'endettement et de liquidités dans le but de gérer son exposition au risque de liquidité liée à ces obligations locatives contractuelles. La note 21 présente plus de détails sur la gestion de ce risque par CT REIT.

Aucune charge n'a été engagée en 2020 et en 2021 au titre des contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur et des contrats de location à court terme. Par ailleurs, aucun paiement de loyer variable n'a été inclus dans ces obligations locatives en 2020 et en 2021.

En 2021, le total des sorties de trésorerie au titre des contrats de location s'est établi à 4 667 \$ (2020 – 4 615 \$). Aucun profit ni aucune perte n'a résulté de transactions de cession-bail en 2020 et en 2021.

b) CT REIT en tant que bailleur

CT REIT loue des immeubles productifs (immeubles de placement) à des locataires aux termes de contrats de location simple. Les contrats de location ont des durées initiales qui s'échelonnent de un an à 20 ans, avec une durée initiale moyenne pondérée restante d'environ 8,5 ans. Le portefeuille de contrats de location de Canadian Tire prévoit généralement des hausses contractuelles de loyer d'environ 1,5 % par année.

Pour tous les immeubles productifs, les produits locatifs sont fixés aux termes des contrats, mais certains de ceux-ci exigent que le preneur rembourse certains coûts engagés par CT REIT, comme l'impôt foncier et les coûts d'exploitation. Le cas échéant, ces montants sont fixés annuellement.

Le tableau suivant présente une analyse des échéances des paiements de loyers, indiquant les paiements de loyers non actualisés qui seront reçus après la date de clôture.

	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite	Total
Paiements de loyers minimaux à recevoir	399 533 \$	394 297	386 955	372 757	356 367	1 792 050	3 701 959 \$

10. FACILITÉS DE CRÉDIT

Le tableau suivant présente les prélèvements sur les facilités de crédit de CT REIT.

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Facilité de crédit bancaire	— \$	— \$
Facilité de crédit auprès de la Société	79 300	63 200
	79 300 \$	63 200 \$

a) Facilité de crédit bancaire

CT REIT a une facilité de crédit renouvelable engagée et non garantie de 300 000 \$ auprès d'un consortium de grandes banques canadiennes (la « facilité de crédit bancaire ») arrivant à échéance en septembre 2026. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge. Une commission d'attente est facturée à l'égard de la facilité de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2021, aucun montant (31 décembre 2020 – néant) n'avait été prélevé sur la facilité de crédit bancaire en vertu de la facilité de crédit renouvelable, et des lettres de crédit d'un montant de 5 817 \$ (31 décembre 2020 – 5 564 \$) étaient en cours en vertu de la facilité de crédit bancaire.

b) Facilité de crédit auprès de la Société

CT REIT a obtenu une facilité de crédit renouvelable non engagée et non garantie de 300 000 \$ auprès de la Société (la « facilité de crédit auprès de la Société »), qui arrive à échéance en décembre 2022. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Au 31 décembre 2021, des emprunts de 79 300 \$ avaient été prélevés sur la facilité de crédit auprès de la Société (31 décembre 2020 – 63 200 \$). Au 31 décembre 2021, les emprunts sur la facilité de crédit auprès de la Société étaient assortis d'un taux d'intérêt de 2,61 % (31 décembre 2020 – 2,45 %).

La facilité de crédit bancaire et la facilité de crédit auprès de la Société sont collectivement appelées les « facilités de crédit ».

11. CAPITAUX PROPRES

Parts autorisées et en circulation

CT REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de Parts.

Le tableau suivant résume les variations des Parts et des parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

	Au 31 décembre 2021		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	105 103 391	125 866 203	230 969 594
Parts émises ¹	1 200 897	1 014 654	2 215 551
Total des parts en circulation à la fin	106 304 288	126 880 857	233 185 145

1. 1 162 913 Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

	Au 31 décembre 2020		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	103 927 385	124 289 491	228 216 876
Parts émises ¹	1 176 006	1 576 712	2 752 718
Total des parts en circulation à la fin	105 103 391	125 866 203	230 969 594

1. 1 176 006 Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

Le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts et le nombre moyen pondéré de parts en circulation utilisés pour déterminer le bénéfice net de base et dilué par part pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020 sont calculés comme suit, respectivement :

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	208 169 \$	248 690 \$	456 859 \$
Effet sur le bénéfice du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			63 962
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			520 821 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	105 714 887	126 311 774	232 026 661
Effet dilutif des autres régimes de parts			298 145
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			86 182 413
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			318 507 219

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	83 694 \$	99 611 \$	183 305 \$
Effet sur le bénéfice du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			65 736
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			249 041 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	104 524 871	124 409 130	228 934 001
Effet dilutif des autres régimes de parts			265 900
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			93 374 550
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			322 574 451

Distributions sur les Parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B

Le tableau suivant présente le total des distributions payées sur les Parts et les parts de société en commandite de catégorie B.

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
	Distributions par part	Distributions par part
Parts	0,822 \$	0,793 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	0,822 \$	0,793 \$

Le 15 décembre 2021, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,06994 \$ par part, payable le 17 janvier 2022 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 décembre 2021.

Le 14 janvier 2022, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,06994 \$ par Part, payable le 15 février 2022 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2022.

Parts

Chaque Part est cessible et représente une participation véritable indivise et égale dans CT REIT et dans les distributions de la FPI, qu'il s'agisse de distributions de bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes, et, advenant la dissolution ou la liquidation de CT REIT, dans l'actif net restant de CT REIT après l'acquittement de toutes les obligations. Toutes les Parts sont de rang égal et proportionnel entre elles, sans discrimination ni priorité. Chaque Part confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite proposée par les porteurs de parts. Les Parts ne comportent aucun droit de conversion ni de droit de rachat au gré du porteur ou de l'émetteur.

Participations ne donnant pas le contrôle

Les parts de société en commandite de catégorie B sont échangeables contre des Parts à raison de une contre une (sous réserve des dispositions habituelles d'antidilution) au gré du porteur. Chaque part de société en commandite de catégorie B est assortie d'une part spéciale avec droit de vote. Les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B ont le droit de recevoir des distributions de la société en commandite lorsque celle-ci en déclare. Ces distributions correspondent au montant par Part des distributions à verser à chaque porteur de Parts. Cependant, les parts de société en commandite de catégorie B ne confèrent qu'un droit de vote limité à l'égard de la société en commandite.

Parts spéciales avec droit de vote

Les parts spéciales avec droit de vote sont émises uniquement : i) en tandem avec des parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite ou ii) aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie C, dans des circonstances particulières, et ne peuvent pas être transférées séparément des parts de société en commandite de catégorie B ou des parts de société en commandite de catégorie C, selon le cas, auxquelles elles sont liées. En cas de transfert des parts de société en commandite de catégorie B ou des parts de société en commandite de catégorie C, selon le cas, les parts spéciales avec droit de vote seront automatiquement transférées au cessionnaire des parts de société en commandite de catégorie B. Au fur et à mesure que les parts de société en commandite de catégorie B sont échangées contre des Parts ou achetées aux fins d'annulation, les parts spéciales avec droit de vote correspondantes seront annulées sans aucune contrepartie.

Chaque part spéciale avec droit de vote confère à son porteur le droit d'exprimer une voix à toutes les assemblées des porteurs de parts ou à l'égard d'une résolution écrite des porteurs de parts. À l'exception du droit d'assister et d'exercer son droit de vote aux assemblées des porteurs de parts ou à l'égard des résolutions écrites des porteurs de parts, les parts spéciales avec droit de vote n'accordent aucun autre droit à leurs porteurs. Une part spéciale avec droit de vote ne confère pas à son porteur une participation économique dans CT REIT ni une participation dans CT REIT, dans les distributions (qu'il s'agisse de distributions de bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes), ou dans l'actif net advenant la dissolution ou la liquidation.

Le conseil de CT REIT décide, à sa seule discrétion, du calendrier et du montant des distributions. Les distributions déclarées sont payées aux porteurs de parts inscrits aux registres à la fermeture des bureaux le dernier jour du mois ou autour du 15^e jour du mois suivant.

12. RÉGIMES DE PAIEMENTS FONDÉS SUR DES PARTS

Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires

CT REIT offre un régime de parts différées à l'intention des membres de son conseil qui ne sont pas des employés ni des dirigeants de la FPI ou de l'une quelconque de ses entreprises liées. Dans le cadre de ce régime, les fiduciaires admissibles peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs honoraires du fiduciaire annuels sous forme de parts différées. Les parts différées sont payées sous forme de Parts de CT REIT équivalentes ou, au choix du fiduciaire, en trésorerie lorsque le fiduciaire quitte le conseil.

Au 31 décembre 2021, la charge de rémunération courue au titre des parts différées, incluse dans les autres passifs, totalisait 4 156 \$ (2020 – 3 136 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la charge de rémunération liée aux parts différées qui a été comptabilisée s'est établie à 454 \$ [2020 – (17) \$]. La juste valeur des parts différées correspond au cours des parts, qui est une donnée de niveau 1 [se reporter à la note 21a)].

Régime de parts au rendement à l'intention des employés

CT REIT offre des parts au rendement à certains employés, pour lesquelles les droits sont généralement acquis après trois ans. Chaque part au rendement accorde aux employés le droit de recevoir un paiement en trésorerie équivalant à la juste valeur de marché des Parts de CT REIT, multiplié par un facteur établi selon des critères précis axés sur le rendement établis aux termes du régime de parts au rendement.

Au 31 décembre 2021, la charge de rémunération courue au titre des parts au rendement, incluse dans les autres passifs, totalisait 4 294 \$ (2020 – 3 865 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la charge de rémunération liée aux parts au rendement octroyées aux employés s'est établie à 2 671 \$ (2020 – 2 029 \$). La juste valeur des parts au rendement correspond au cours des Parts, qui est une donnée de niveau 1 [se reporter à la note 21a)].

Régime de parts restreintes à l'intention des dirigeants

CT REIT offre un régime de parts restreintes à ses dirigeants. Les parts restreintes peuvent être émises sous forme d'attributions discrétionnaires, ou les dirigeants peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs attributions au titre du régime incitatif à court terme sous forme de parts restreintes. À la fin de la période d'acquisition des droits, qui est habituellement d'une durée de trois ans suivant la date d'attribution (dans le cas des attributions discrétionnaires) ou de cinq ans suivant la date de paiement de la prime au titre du régime incitatif à court terme (dans le cas des attributions de primes différées), le dirigeant recevra un nombre équivalent de Parts émises par CT REIT ou, au choix du dirigeant, un montant équivalent en trésorerie.

Au 31 décembre 2021, la charge de rémunération courue au titre des parts restreintes, incluse dans les autres passifs, totalisait 1 038 \$ (2020 – 1 414 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, la charge de rémunération s'est établie à 253 \$ (2020 – 53 \$). La juste valeur des parts restreintes correspond au cours des Parts, qui est une donnée de niveau 1 [se reporter à la note 21a)].

13. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Le tableau suivant présente le détail des filiales non entièrement détenues de CT REIT qui ont des participations ne donnant pas le contrôle significatives.

Nom de la filiale	Pourcentage des titres de participation détenus par les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		Bénéfice net et bénéfice global attribués aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	
	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020
CT REIT Limited Partnership	54,41 %	54,49 %	248 690 \$	99 611 \$

Il n'y a aucune restriction à l'égard de la capacité de CT REIT à avoir accès aux actifs de ses filiales ou de les utiliser et de régler les passifs de ses filiales, ni aucun accord contractuel qui pourrait obliger CT REIT à soutenir financièrement ses filiales.

14. PRODUITS ET CHARGES

a) Produits tirés des immeubles

Les produits tirés des immeubles sont composés des éléments suivants :

	Société Canadian Tire	Autres	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021
Loyers minimaux de base	358 175 \$	34 520 \$	392 695 \$
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	5 349	819	6 168
Sous-total des loyers de base	363 524 \$	35 339 \$	398 863 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation	86 338	17 010	103 348
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	11 270	136	11 406
Autres produits	3	917	920
Produits tirés des immeubles	461 135 \$	53 402 \$	514 537 \$

	Société Canadian Tire	Autres	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020
Loyers minimaux de base	344 092 \$	34 869 \$	378 961 \$
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	9 251	763	10 014
Sous-total des loyers de base	353 343 \$	35 632 \$	388 975 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation	85 360	16 897	102 257
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	9 924	155	10 079
Autres produits	2	1 035	1 037
Produits tirés des immeubles	448 629 \$	53 719 \$	502 348 \$

b) Charges liées aux immeubles

Les principales composantes des charges liées aux immeubles sont l'impôt foncier et d'autres coûts d'exploitation recouvrables.

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
Impôt foncier	89 097 \$	89 237 \$
Coûts d'exploitation	14 156	18 393
Gestion immobilière ¹	4 037	3 138
Charges liées aux immeubles	107 290 \$	110 768 \$

1. Comprend un montant de 599 \$ (2020 – 643 \$) à payer à la Société. Se reporter à la note 20.

15. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs comprennent les éléments suivants :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
Charges liées au personnel ¹	9 637 \$	7 988 \$
Convention de services avec la Société ²	1 081	1 112
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	3 875	3 918
Frais généraux et administratifs	14 593 \$	13 018 \$

1. Comprend les attributions fondées sur des parts, y compris les ajustements au titre (du profit) de la perte liés à la variation de la juste valeur de marché des Parts de 990 \$ (2020 – 134 \$) pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

2. Se reporter à la note 20.

16. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES, MONTANT NET

Les intérêts et autres charges financières, montant net, comprennent les éléments suivants :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	63 962 \$	65 736 \$
Intérêts et coûts de financement – débentures	36 108	36 615
Intérêts et coûts de financement – facilités de crédit ²	1 503	1 247
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	1 408	1 665
Intérêts sur les obligations locatives	3 615	3 624
	106 596 \$	108 887 \$
Moins : intérêts capitalisés	(876)	(844)
Charges d'intérêts et autres charges financières	105 720 \$	108 043 \$
Moins : produits d'intérêts	(14)	(145)
Intérêts et autres charges financières, montant net	105 706 \$	107 898 \$

1. Montants payés ou à payer à la Société.

2. Se reporter à la note 20.

17. VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT ET AUTRES

Les variations du fonds de roulement se présentent comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
Variations du fonds de roulement et autres		
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	2 027 \$	(2 029) \$
Autres actifs	260	(13)
Autres passifs	19 493	4 304
Autres	(964)	(17)
Variations du fonds de roulement et autres	20 816 \$	2 245 \$

18. INFORMATION SECTORIELLE

CT REIT n'a qu'un seul secteur aux fins de la présentation de l'information financière qui englobe le droit de propriété et la gestion d'immeubles de placement de commerce de détail à locataire unique à bail net partout au Canada.

19. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

CT REIT a convenu d'indemniser, dans certaines circonstances, les fiduciaires et les dirigeants de CT REIT et de ses filiales.

Au 31 décembre 2021, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 273 915 \$ (31 décembre 2020 – 132 715 \$) au titre de paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement. Les engagements comprennent un montant de 219 147 \$ à payer à la Société.

20. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Dans le cours normal des activités, CT REIT exécute différentes transactions avec des parties liées, qui sont évaluées aux montants convenus entre les parties et comptabilisées dans les états financiers consolidés.

a) Conventions avec la Société

Convention de services

Conformément à la convention de services entre la société en commandite et la Société conclue le 23 octobre 2013 (la « convention de services »), la Société fournit à la FPI des services administratifs, des services de technologie de l'information, des services d'audit interne de même que d'autres services de soutien pouvant raisonnablement être requis de temps à autre (les « services »). La Société fournit ces services à la FPI selon la méthode du recouvrement des coûts en vertu de laquelle CT REIT rembourse à la Société tous les coûts et les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services, plus les taxes applicables. La convention de services est automatiquement renouvelable pour des termes de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée, conformément à ses modalités. La convention de services a été renouvelée automatiquement pour 2021, et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

Convention de gestion immobilière

Conformément à la convention de gestion immobilière entre la société en commandite et les entités de la Société conclue le 23 octobre 2013 (la « convention de gestion immobilière »), la Société fournit à la FPI certains services de gestion immobilière (les « services de gestion immobilière »). La Société fournit ces services de gestion immobilière à la FPI selon la méthode du recouvrement des coûts en vertu de laquelle la FPI rembourse à la Société tous les coûts et toutes les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services de gestion immobilière, plus les taxes applicables. La convention de gestion immobilière est renouvelable automatiquement pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit autrement résiliée conformément à ses modalités. La convention de gestion immobilière a été renouvelée automatiquement pour 2021, et la Société continuera à fournir ces services de gestion immobilière selon la méthode du recouvrement des coûts.

Facilité de crédit auprès de la Société

La facilité de crédit de CT REIT auprès de la Société conclue le 18 décembre 2019 est renouvelée automatiquement pour une durée de un an, à moins qu'elle ne soit autrement résiliée conformément aux modalités de celle-ci. La facilité de crédit auprès de la Société a été renouvelée en décembre 2021, et elle arrive à échéance le 31 décembre 2022. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

b) Transactions et soldes entre parties liées

Les transactions avec la Société se composent des éléments suivants, excluant les activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement réalisées avec la Société, qui sont présentées à la note 5.

Pour les exercices clos les 31 décembre	Note	2021	2020
Produits locatifs	14	461 135 \$	448 629 \$
Charges liées à la convention de gestion immobilière et à la convention de services		1 680 \$	1 755 \$
Distributions sur les Parts		28 016 \$	26 988 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹		104 175 \$	98 857 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C	16	63 962 \$	65 736 \$
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	16	386 \$	72 \$

1. Comprend les distributions différées au choix des porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

Le solde net à payer à la Société comprenait les éléments suivants :

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	299 \$	(1 549) \$
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550	1 451 550
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C	63 962	65 228
Prêts au titre des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C	(58 631)	(59 898)
Autres passifs	3 527	29 467
Distributions à payer sur les Parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	34 149	31 343
Prêts au titre des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(22 898)	(20 643)
Facilité de crédit auprès de la Société ²	79 300	63 200
Solde net à payer à la Société	1 551 258 \$	1 558 698 \$

1. Comprend les distributions différées au choix des porteurs de parts de société en commandite de catégorie B.

2. Se reporter à la note 10.

c) Rémunération des dirigeants et des fiduciaires indépendants

La rémunération du chef de la direction, du chef des finances, du chef de l'exploitation et des fiduciaires qui ne sont pas des employés ni des dirigeants de la FPI ni de l'une quelconque de ses entreprises liées se présente comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2021	2020
Salaires et avantages à court terme	3 283 \$	3 127 \$
Attributions fondées sur des parts ¹	2 435	1 394
Total	5 718 \$	4 521 \$

1. Attributions fondées sur des parts, telles qu'elles sont décrites à la note 12, y compris la hausse des charges résultant de la variation de la juste valeur de marché des Parts de 849 \$ (2020 – 96 \$).

La rémunération du chef de la direction, du chef des finances et du chef de l'exploitation se compose principalement du salaire de base, d'incitatifs en trésorerie à court terme et d'incitatifs à long terme (sous forme d'attributions fondées sur des parts). La rémunération est établie par le conseil des fiduciaires de CT REIT, sur recommandation du comité de gouvernance, de la rémunération et des candidatures.

La rémunération des fiduciaires, qui ne sont pas des employés ni des dirigeants de CT REIT ni de l'une quelconque de ses entreprises liées, est composée d'une provision sur honoraires annuelle et de jetons de présence aux réunions.

21. INSTRUMENTS FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES

a) Juste valeur des instruments financiers

Aux fins de la présentation de l'information financière, les évaluations de la juste valeur sont classées aux niveaux 1, 2 ou 3 en fonction du degré d'observabilité des données utilisées pour les évaluations de la juste valeur et de l'importance de ces données pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité. Les données sont décrites ci-dessous :

- Données d'entrée de niveau 1 : cours du marché (non ajustés) sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Données d'entrée de niveau 2 : données d'entrée concernant l'actif ou le passif, autres que les cours du marché inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement.
- Données d'entrée de niveau 3 : données d'entrée non observables concernant l'actif ou le passif.

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C et des emprunts hypothécaires est déterminée en actualisant les paiements de capital et d'intérêts contractuels selon les taux d'intérêt actuellement en vigueur sur le marché pour l'instrument visé. Les taux d'intérêt actuellement en vigueur sur le marché sont calculés selon les taux d'intérêt de référence pour des échéances similaires et les écarts de taux actuels pour les emprunts assortis de modalités et de risques semblables.

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C, des débetures et des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2021 était de 1 635 161 \$, de 1 109 225 \$ et de 75 853 \$, respectivement. L'évaluation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C et des emprunts hypothécaires est fondée sur des données de niveau 2. Les données importantes utilisées pour évaluer la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C et des emprunts hypothécaires sont les taux d'intérêt, l'échéance et les écarts de taux. Les débetures sont négociées sur un marché secondaire actif et leur juste valeur est évaluée au moyen de données de niveau 1. Aucun transfert entre les niveaux n'a été effectué au cours de la période.

Les actifs financiers sont constitués de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs ainsi que des dépôts, qui sont comptabilisés au coût amorti. Les passifs financiers, mis à part ceux décrits au paragraphe précédent, sont constitués des autres passifs, des facilités de crédit et des distributions à payer, qui sont comptabilisés au coût amorti, sauf les passifs au titre des régimes de rémunération fondés sur des parts, qui sont inclus dans les autres passifs et comptabilisés à la juste valeur, qui correspond au cours des Parts, une donnée de niveau 1. Les valeurs comptables des passifs au titre des régimes de rémunération fondés sur des parts se rapprochent des justes valeurs en raison de la nature à court terme de ces éléments.

b) Gestion des risques financiers

Dans le cours normal des activités, CT REIT est exposée à des risques en raison de l'utilisation qu'elle fait des instruments financiers. CT REIT est exposée au risque de liquidité et au risque de crédit en ce qui a trait à ses instruments financiers. Des politiques de gestion des risques financiers sont établies pour CT REIT de manière à permettre l'identification et l'analyse des risques auxquels CT REIT doit faire face, l'établissement de limites et de contrôles relatifs à la tolérance au risque, ainsi que la surveillance des risques et du respect de ces limites. CT REIT n'est pas exposée à un risque de change ou à un risque de marché important découlant des instruments financiers. De plus, l'exposition de CT REIT aux taux d'intérêt variables est limitée, étant donné qu'une part importante de sa dette est assortie de taux d'intérêt fixes. L'exposition aux taux d'intérêt variables dépend des emprunts à court terme effectués par CT REIT en vertu des facilités de crédit, des nouveaux titres d'emprunt émis ou repris dans le cadre d'acquisitions, de nouvelles séries de parts de société en commandite de catégorie C émises pour financer des transactions immobilières futures ou de tout rachat ou remboursement ou refixation de taux de parts de société en commandite de catégorie C existantes, ces opérations étant toutes tributaires du marché (se reporter à la note 6).

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que CT REIT éprouve des difficultés à remplir les obligations liées à des passifs financiers qui sont à régler par la remise de trésorerie ou d'un autre actif financier. La démarche de CT REIT en matière de gestion du risque de liquidité consiste à s'assurer qu'elle disposera des liquidités suffisantes au moyen de la trésorerie, des actifs facilement convertibles en trésorerie et des marges de crédit bancaire engagées afin d'être en mesure de verser les distributions en trésorerie mensuelles à ses porteurs de parts, de respecter les exigences établies dans ses plans opérationnels et de réagir aux difficultés financières imprévues. CT REIT a mis en place une politique en matière d'endettement et de liquidités dans le but de gérer son exposition au risque de liquidité.

La direction a défini les principales mesures du crédit financier et calcule ces ratios de manière à ce que sa méthode se rapproche de celle que les agences de notation utilisent. La direction surveille ces mesures en les comparant aux cibles des agences de notation du crédit afin de conserver les notations du crédit élevées obtenues de deux agences de notation.

CT REIT utilise un modèle de prévision des flux de trésorerie consolidés détaillé pour surveiller périodiquement ses besoins en liquidités à court et à long terme, ce qui lui permet d'optimiser ses distributions en trésorerie aux porteurs de parts et d'évaluer des stratégies de financement à long terme.

En vue de garantir qu'elle disposera des liquidités suffisantes pour verser ses distributions mensuelles et atteindre ses objectifs, CT REIT a accès à plusieurs sources de financement, notamment sa facilité de crédit bancaire engagée et sa facilité de crédit bancaire non engagée, totalisant chacune 300 000 \$, un accès direct aux marchés des titres d'emprunt et de capitaux propres (sous réserve de l'approbation de la Société), et les flux de trésorerie liés aux activités immobilières.

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque que CT REIT subisse une perte financière si une contrepartie à un instrument financier n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles; il découle principalement des locataires de CT REIT (qui peuvent éprouver des difficultés financières et être incapables de s'acquitter de leurs obligations découlant de contrats de location) et des contreparties liées aux titres de placement. La Société est le principal locataire de CT REIT et le demeurera dans un avenir prévisible. Les produits de CT REIT seront largement tributaires de la capacité de la Société à respecter ses obligations découlant de contrats de location.

CT REIT a mis en place une politique du Comité de gestion des risques financiers portant sur la gestion du risque de contrepartie pour assurer la gestion du risque de contrepartie lié aux activités d'investissement. L'ensemble des mécanismes de conformité au risque de crédit établi dans cette politique comprend notamment des exigences relatives à la notation de crédit, des pouvoirs d'approbation, des limites imposées aux contreparties, des limites relatives au notionnel, des échéances et des exigences relatives à la diversification du portefeuille. CT REIT limite son risque de crédit en n'investissant que dans des dépôts à terme, des acceptations bancaires ou d'autres titres approuvés très liquides et assortis de notations élevées, et seulement avec des institutions financières et des contreparties gouvernementales jouissant d'une notation du crédit élevée.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond à la perte financière pouvant résulter d'une hausse des taux d'intérêt. L'exposition de CT REIT aux variations des taux d'intérêt est minimale puisque les taux d'intérêt initiaux des parts de société en commandite de catégorie C, des débetures et de certains emprunts hypothécaires sont fixes. CT REIT a des emprunts à taux variable par l'entremise de certains emprunts hypothécaires et de certains emprunts en vertu de ses facilités de crédit. CT REIT a actuellement des emprunts à court terme impayés en vertu de ses facilités de crédit de 79 300 \$ (2020 – 63 200 \$). CT REIT pourrait contracter dans l'avenir une dette portant intérêt à un taux variable ou être tenue d'émettre de nouveaux titres d'emprunt ou de refinancer la dette existante à des taux d'intérêt plus élevés.

22. GESTION DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Les objectifs de CT REIT en matière de gestion du capital sont de s'assurer d'avoir accès à du capital et à des liquidités suffisantes pour respecter ses obligations financières à leur échéance, pour soutenir de façon continue les activités liées à l'exploitation, l'aménagement et l'acquisition de biens immobiliers tout en générant des distributions en trésorerie mensuelles fiables, durables et croissantes, qui sont avantageuses sur le plan fiscal, en vue de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Le capital peut être défini de différentes façons selon l'entité, le secteur d'activité et l'objectif visé. La stratégie et le processus de gestion du capital de CT REIT reposent essentiellement sur les exigences établies en vertu de sa déclaration de fiducie modifiée et mise à jour le 22 octobre 2013, puis encore modifiée et mise à jour le 5 avril 2020, et telle qu'elle peut être de nouveau modifiée de temps à autre (la « déclaration de fiducie »), ainsi que de l'acte de fiducie daté du 9 juin 2015, complété par des actes de fiducie complémentaires (collectivement, l'« acte de fiducie »), et des facilités de crédit.

Le tableau suivant présente la structure du capital de CT REIT.

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
Passif		
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	75 549	65 956
Déventures	1 071 462	1 071 635
Facilités de crédit	79 300	63 200
Capitaux propres		
Avoir des porteurs de parts	1 622 365	1 481 849
Participations ne donnant pas le contrôle	2 055 784	1 894 021
Total	6 356 010 \$	6 028 211 \$

Les parts de société en commandite de catégorie C de CT REIT donnent droit à des distributions fixes privilégiées cumulatives, lorsque le conseil d'administration du commandité en déclare.

En vertu de la déclaration de fiducie, de l'acte de fiducie et des facilités de crédit, les clauses restrictives financières clés font l'objet d'un examen continu par la direction afin de surveiller la conformité avec ces ententes. Les clauses restrictives financières clés de CT REIT sont les suivantes :

- une obligation de maintenir en tout temps :
 - un ratio maximal spécifique de la dette totale de CT REIT (majorée de la valeur nominale totale des parts de société en commandite de catégorie C) sur la valeur comptable brute des actifs;
 - un ratio maximal spécifique de la dette garantie totale de CT REIT (majorée de la valeur nominale totale des parts de société en commandite de catégorie C) sur la valeur comptable brute des actifs;
 - un montant minimal de l'avoir des porteurs de parts;
 - un ratio d'actifs non grevés sur la dette non garantie non consolidée;
 - un ratio de couverture du service de la dette spécifique, défini comme le bénéfice avant intérêts et impôt à titre de pourcentage des charges d'intérêts, ce qui, pour plus de clarté, comprend les paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C.

Au 31 décembre 2021, CT REIT respectait toutes les clauses restrictives financières. En vertu de ces clauses restrictives financières, CT REIT dispose d'une souplesse suffisante pour financer la croissance des activités et maintenir ou modifier les taux des distributions dans le cadre de la politique actuelle sur les distributions.

La stratégie de CT REIT consiste à satisfaire ses besoins en liquidités au moyen des flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation et des flux de trésorerie générés par les activités de financement. Les produits locatifs, les recouvrements auprès des locataires, les produits d'intérêts et autres produits, les prélèvements sur les facilités de crédit et l'émission de titres d'emprunt et de capitaux propres additionnels sont les principales sources de liquidités que CT REIT utilise afin de s'acquitter des charges d'exploitation, de payer des distributions, de payer les frais liés au service de la dette et les coûts récurrents de location et du capital liés à ses immeubles.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures au prochain exercice sont liés aux rachats de parts de société en commandite de catégorie C à l'expiration prévue de la période de taux fixe initiale, au refinancement des débetures et aux intérêts sur celles-ci, aux dépenses d'investissement, aux facilités de crédit et aux distributions sur les Parts. La stratégie de CT REIT consiste à combler ces besoins grâce aux flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation et à l'émission de titres d'emprunt et de capitaux propres additionnels.

Le tableau suivant présente les échéances contractuelles des passifs financiers de CT REIT.

	Total	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et par la suite
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	1 451 550 \$	— \$	— \$	200 000 \$	251 550 \$	— \$	1 000 000 \$
Débetures ²	1 075 000	150 000	—	—	200 000	200 000	525 000
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	616 537	63 962	63 962	58 712	51 484	49 000	329 417
Intérêts sur les débetures	168 207	33 128	30 989	30 989	27 462	20 646	24 993
Facilités de crédit	79 300	79 300	—	—	—	—	—
Paiements non actualisés futurs au titre des obligations locatives	172 910	4 520	4 480	4 490	4 619	4 745	150 056
Emprunts hypothécaires	75 023	10 081	56 078	391	403	8 070	—
Autres passifs	40 665	35 168	5 497	—	—	—	—
Distributions à payer ³	16 309	16 309	—	—	—	—	—
Montant à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 330	5 330	—	—	—	—	—
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	2 871	1 742	517	280	267	65	—
Intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	131	131	—	—	—	—	—
Total	3 703 833 \$	399 671 \$	161 523 \$	294 862 \$	535 785 \$	282 526 \$	2 029 466 \$

1. En présumant le remboursement à la fin de la période de taux fixe courante pour chaque série.

2. Se reporter à la note 23.

3. Sur les Parts et les parts de société en commandite de catégorie B.

23. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR À LA DATE DE CLÔTURE

Le 3 février 2022, CT REIT a émis des débetures non garanties de série H pour un montant de 250 000 \$, assorties d'une durée de sept ans et d'un coupon de 3,029 % par année. Le 11 février 2022, le produit net a servi à rembourser les débetures de premier rang non garanties de série A d'un montant en capital de 150 000 \$ assorties d'un coupon de 2,852 %, exigibles le 9 juin 2022. Le reste du produit net a servi à rembourser des montants impayés sur la facilité de crédit auprès de la Société et à des fins générales.

Glossaire

« **bénéfice avant les intérêts, les autres coûts de financement, les impôts et les ajustements à la juste valeur** » Mesure d'évaluation des flux de trésorerie provenant de l'exploitation non définie par les PCGR. Il est calculé comme étant le bénéfice net conformément aux PCGR, ajusté pour exclure l'incidence : i) des ajustements sans effet sur la trésorerie, notamment les ajustements à la juste valeur des immeubles de placement; ii) des charges d'intérêts et des autres coûts de financement; iii) de la charge d'impôt; iv) des pertes ou des profits à la vente d'immeubles; et v) d'autres éléments non récurrents qui pourraient survenir en vertu des normes IFRS.

« **bénéfice d'exploitation net** » Produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles, et il est ajusté en fonction des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire.

« **Canada atlantique** » Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse et Île-du-Prince-Édouard.

« **changement de contrôle** » Acquisition par une personne ou un groupe de personnes agissant conjointement ou de concert, directement ou indirectement, autre que la Société ou l'une de ses filiales, de plus de 50 % du total des droits de vote rattachés aux Parts et aux parts spéciales avec droit de vote de la FPI [compte tenu de : i) la pleine dilution après l'échange de la totalité des parts de société en commandite de catégorie B alors en circulation contre des Parts de la FPI; ii) en ce qui concerne les autres titres qui, par conversion ou échange, donnent droit à des Parts de la FPI, uniquement la dilution résultant de la conversion ou de l'exercice de ces autres titres convertibles ou échangeables détenus par cette personne ou ce groupe de personnes].

« **concurrent** » Personne qui exerce des activités ou personne qui contrôle ou est sous le contrôle de celle-ci, dans l'une ou plusieurs des catégories suivantes : quincaillerie, automobile, articles de sport, vêtements et articles ménagers.

« **Conseil** » Conseil des fiduciaires de la FPI.

« **convention de développement** » Convention de développement que la FPI, la société en commandite, Immobilière Canadian Tire Limitée et la Société ont conclue le 23 octobre 2013, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT – Convention de développement » de la notice annuelle.

« **convention de droit de première offre** » Convention relative au droit de première offre que la FPI, la société en commandite et la Société ont conclue le 23 octobre 2013, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » de la notice annuelle.

« **convention de gestion immobilière** » Convention de gestion immobilière que la société en commandite, la Société et Immobilière Canadian Tire Limitée ont conclue le 23 octobre 2013, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT – Convention de gestion immobilière » de la notice annuelle.

« **convention de services** » Convention de services que la FPI, la société en commandite et la Société ont conclue le 23 octobre 2013, aux termes de laquelle la Société ou certaines de ses filiales fournissent des services, tel qu'il est décrit plus en détail à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT – Convention de services » de la notice annuelle.

GLOSSAIRE

« **enseigne de la Société** » Nom ou marque de commerce de la Société, notamment les noms et marques de Canadian Tire, Mark's, SportChek, Sports Experts et Atmosphere.

« **entreprise liée** » Au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), entreprise liée de CT REIT (y compris une société en commandite ou une fiducie contrôlée par la FPI).

« **exception relative aux FPI** » Exception applicable aux « fiducies de placement immobilier » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui les exclut de la définition des « fiducies intermédiaires de placement déterminées ».

« **flux de trésorerie liés aux opérations** » Mesure financière non définie par les PCGR qui a le sens qui lui est attribué par l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALpac ») dans ses publications sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour les normes IFRS. Ils correspondent au bénéfice net établi conformément aux PCGR, ajusté pour exclure l'incidence des éléments suivants : i) les ajustements de la juste valeur des immeubles de placement; ii) les autres ajustements de la juste valeur; iii) les profits et les pertes à la vente d'immeubles de placement; iv) les coûts de location additionnels; v) les produits et les charges d'exploitation liés aux actifs au titre de droits d'utilisation; et vi) l'impôt différé.

« **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » Mesure financière non définie par les PCGR qui a le sens qui lui est attribué par la REALpac dans ses publications sur les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour les normes IFRS. Ils sont calculés comme étant les flux de trésorerie liés aux opérations après certains ajustements visant à exclure l'incidence de la comptabilisation des produits locatifs ou des charges locatives liés aux immeubles de manière linéaire et à déduire une réserve pour dépenses d'investissement de maintien normalisées, incitatifs à la location et commissions de location.

« **immeubles de placement** » Portefeuille d'immeubles détenus par la FPI.

« **immeubles destinés à l'aménagement** » Immeubles destinés à l'aménagement ou au réaménagement, mais excluant les immeubles faisant l'objet de travaux d'intensification, ce qui comprend la construction de bâtiments additionnels pour des actifs existants et les modifications à des bâtiments existants, ainsi que le réaménagement d'immeubles à usage mixte.

« **immeubles en cours d'aménagement** » La portion : i) des immeubles destinés à l'aménagement; ii) des immeubles faisant l'objet de travaux d'intensification, ce qui comprend la construction de bâtiments additionnels pour des actifs existants et les modifications à des bâtiments existants; et iii) des immeubles à usage mixte, qui sont en cours d'aménagement ou de réaménagement.

« **Immobilière Canadian Tire Limitée** » Immobilière Canadian Tire Limitée, une filiale en propriété exclusive de la Société.

« **intensification** » Aménagement d'un immeuble, d'un site ou d'un secteur pour accroître sa densité, au moyen de l'aménagement, du réaménagement, du remplissage de terrain intercalaire, de l'expansion ou de la conversion d'immeubles existants.

GLOSSAIRE

« **normes IFRS** » Normes internationales d'information financière publiées par l'International Accounting Standards Board et adoptées par les Comptables professionnels agréés du Canada dans la Partie I du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*, tel qu'il est modifié de temps à autre.

« **parts de société en commandite de catégorie A** » Collectivement, parts de société en commandite de catégorie A de la société en commandite, et le terme « **part de société en commandite de catégorie A** » désigne l'une d'elles.

« **parts de société en commandite de catégorie B** » Collectivement, parts de société en commandite de catégorie B de la société en commandite, et le terme « **part de société en commandite de catégorie B** » désigne l'une d'elles.

« **parts de société en commandite de catégorie C** » Collectivement, parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite, et le terme « **part de société en commandite de catégorie C** » désigne l'une d'elles.

« **parts spéciales avec droit de vote** » Parts spéciales avec droit de vote de la FPI, et le terme « **part spéciale avec droit de vote** » désigne l'une d'elles.

« **Parts** » Parts de fiducie du capital de la FPI, autres que les parts spéciales avec droit de vote; le terme « **Part** » désigne l'une d'elles.

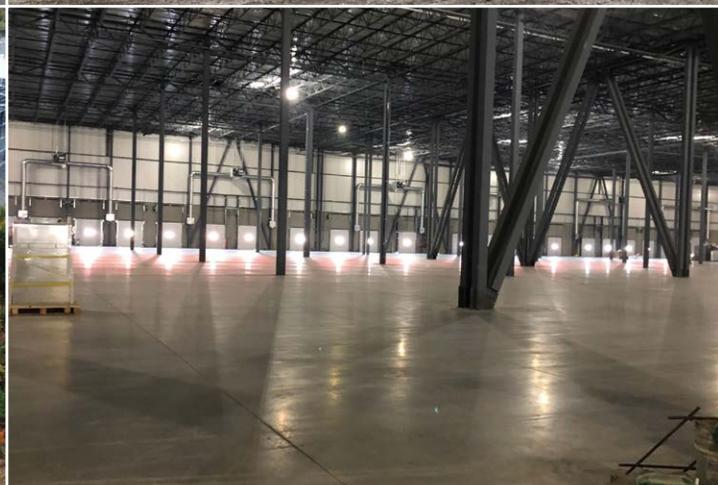
« **PCGR** » Principes comptables généralement reconnus du Canada (qui sont les normes IFRS pour les émetteurs canadiens assujettis) en vigueur de temps à autre et tels qu'ils sont adoptés par la FPI de temps à autre aux fins de la présentation de l'information financière.

« **porteurs de parts** » Ensemble des porteurs de parts; « **porteur de parts** » désigne l'un quelconque d'entre eux.

« **règles relatives aux EIPD** » Règles relatives aux entités intermédiaires de placement déterminées qui s'appliquent aux fiducies intermédiaires de placement déterminées et aux sociétés de personnes intermédiaires de placement déterminées aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

« **Société** » La Société Canadian Tire Limitée et ses filiales (à l'exclusion de la FPI et de ses filiales) ou, selon le contexte, l'une quelconque d'entre elles.

« **valeur comptable brute** » Total des actifs de la FPI indiqué dans son plus récent bilan consolidé.



Centre de distribution de Canadian Tire à Coteau-du-Lac, au Québec. CT REIT a acquis ce centre de distribution en octobre 2013, et des travaux sont actuellement en cours pour un agrandissement de 322 000 pieds carrés. Lorsque les travaux seront achevés en mai 2022, le centre de distribution sera d'une superficie d'environ deux millions de pieds carrés. Plusieurs initiatives de développement durable sont intégrées dans le cadre de l'agrandissement, notamment la mise à niveau de l'éclairage extérieur pour un éclairage à DEL, l'amélioration de l'isolation du toit et l'installation de niveleurs isolés et étanches pour tous les quais de chargement nouveaux et existants.





CT **REIT**

CT Real Estate Investment Trust
2180, rue Yonge, C.P. 770, succursale K, Toronto (Ontario) M4P 2V8, Canada

Consultez notre site Web à l'adresse

ctreit.com