



RAPPORT ANNUEL 2023



Fiabilité.
Durabilité.
Croissance.



**DIX ANS¹ DE
 CROISSANCE
 CONSTANTE
 ET DE
 STABILITÉ
 FINANCIÈRE**

AJOUT DE 117 IMMEUBLES	TOTALISANT 11,4 MILLIONS DE PIEDS CARRÉS	ENVIRON 2,6 G\$ INVESTIS DANS
126 ACQUISITIONS	22 PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉAMÉNAGEMENT	108 PROJETS D'INTENSIFICATION ET PROJETS D'AMÉNAGEMENT EN COURS

7,03 % TAUX DE CROISSANCE ANNUEL COMPOSÉ DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET (MESURE NON CONFORME AUX PCGR) ²	5,67 % TAUX DE CROISSANCE ANNUEL COMPOSÉ DES FTOA PAR PART - DILUÉS (MESURE NON CONFORME AUX PCGR) ³	4,66 % TAUX DE CROISSANCE ANNUEL COMPOSÉ DE LA VALEUR COMPTABLE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART ⁴	 LEVIER FINANCIER DE 49,8 % À 41,1 %	RENDEMENT TOTAL DE 131,2 %
---	---	---	---	---

 TAUX DE DISTRIBUTION D'UN TOTAL DE 38 %	 RATIO DE DISTRIBUTION ³ DES FTOA DE 95 % À 74,8 %
--	---

ET AMÉLIORATION
 DES PARAMÈTRES
 DE CRÉDIT

SUPÉRIEUR AU
 RENDEMENT DE
 L'INDICE COMPOSÉ
 TSX DE 99,7 % ET DE
 L'INDICE PLAFONNÉ
 DES FPI TSX DE 62,2 %

MALGRÉ
 L'AUGMENTATION
 DES DISTRIBUTIONS
 AU MOINS UNE FOIS
 PAR ANNÉE DEPUIS
 LE PAPE

¹ Du PAPE du 23 octobre 2013 au 30 septembre 2023.
² Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 du rapport de gestion de 2023 de la FPI inclus dans le présent rapport annuel.
³ Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 du rapport de gestion de 2023 de la FPI inclus dans le présent rapport annuel.
⁴ La valeur liquidative par part correspond à la valeur comptable par part conformément aux PCGR.



Table des matières

QUATRIÈME
TRIMESTRE
ET EXERCICE
COMPLET
DE 2023
DE CT REIT

Déclarations prospectives	1
1. Préface	2
1.1 Mode de présentation	2
1.2 Définitions	2
1.3 Estimations et hypothèses comptables	2
1.4 Comparaisons relatives au trimestre et à l'exercice contenues dans ce rapport de gestion	2
1.5 Monnaie et arrondissement	3
1.6 Mesures clés de performance opérationnelle et mesures financières déterminées	3
1.7 Examen et approbation par le conseil des fiduciaires	3
1.8 Nature et constitution	3
2. Stratégie de croissance et objectifs	4
3. Sommaire des principales données financières et opérationnelles	5
4. Aperçu du portefeuille	6
4.1 Profil du portefeuille	6
4.2 Produits par région	8
4.3 Six principaux marchés urbains	8
4.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles	9
4.5 Activités d'investissement en 2023	11
4.6 Activités d'aménagement	12
4.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement	13
4.8 Expiration des contrats de location	14
4.9 Dix principaux locataires excluant les locataires liés à la Société	15
4.10 Activités de location	15
4.11 Coûts en capital recouvrables	15
5. Résultats d'exploitation	16
5.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023	16
5.2 Mesures financières non conformes aux PCGR et ratios non conformes aux PCGR	20
6. Situation de trésorerie et situation financière	23
6.1 Liquidités	23
6.2 Analyse des flux de trésorerie	23
6.3 Notation du crédit	24
6.4 Structure de la dette et du capital	24
6.5 Ratio de couverture des intérêts	27
6.6 Ratio d'endettement	27
6.7 Parts de société en commandite de catégorie C	28

Table des matières

QUATRIÈME
TRIMESTRE
ET EXERCICE
COMPLET
DE 2023
DE CT REIT

6.	Situation de trésorerie et situation financière (suite)	
6.8	Déventures	29
6.9	Emprunts hypothécaires	30
6.10	Facilités de crédit	30
6.11	Stratégie à l'égard du capital	31
6.12	Engagements et éventualités	32
6.13	Prospectus préalable de base	32
6.14	Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	32
6.15	Programme de placement au cours du marché	32
7.	Capitaux propres	33
7.1	Capital autorisé et parts en circulation	33
7.2	Capitaux propres	34
7.3	Distributions	35
7.4	Valeur comptable par part	36
8.	Transactions entre parties liées	37
9.	Méthodes et estimations comptables	39
9.1	Principaux éléments qui font appel à des estimations	39
9.2	Normes, modifications et interprétations publiées et adoptées	39
9.3	Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées	39
10.	Mesures financières déterminées	41
10.1	Mesures financières non conformes aux PCGR	41
10.2	Ratios non conformes aux PCGR	50
11.	Principales données trimestrielles consolidées	54
12.	Gestion des risques d'entreprise	56
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	63
13.3	Changements au contrôle interne à l'égard de l'information financière	63
14.	Information prospective	64

CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

RAPPORT DE GESTION

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 plus d'information 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 2023 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 2023 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. La notice annuelle pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 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.sedarplus.ca, 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, le terme « Société » désigne 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 le sont dans le glossaire de la notice annuelle, qui est déposée sur SEDAR+, au www.sedarplus.ca, 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 9 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

Les données financières présentées dans ce rapport de gestion comprennent de l'information importante au 13 février 2024. 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 2023 (le « quatrième trimestre de 2023 ») sont établies par rapport aux résultats du trimestre clos le 31 décembre 2022 (le « quatrième trimestre de 2022 »), et les comparaisons des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont établies par rapport aux résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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, les montants par pied carré 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 13 février 2024.

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 2023, une participation effective de 68,4 % 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. 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 FTOA par part.

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, a une durée moyenne pondérée restante de 8,6 ans;
2. les accords contractuels avec la Société, en vertu desquels CT REIT a un droit de première offre¹ 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 et de nouveaux immeubles industriels, 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. Le droit de première offre de CT REIT en vertu de 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.

3. 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 plus d'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 1.6, à la section 10.1 et à la section 10.2.

(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		
	2023	2022	2021
Produits tirés des immeubles	552 772 \$	532 795 \$	514 537 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	421 958 \$	406 459 \$	393 557 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	438 956 \$	419 818 \$	401 079 \$
Bénéfice net	229 434 \$	324 613 \$	456 859 \$
Bénéfice net par part – de base ²	0,976 \$	1,387 \$	1,969 \$
Bénéfice net par part – dilué ³	0,870 \$	1,185 \$	1,635 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	307 914 \$	296 204 \$	287 565 \$
FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	1,308 \$	1,264 \$	1,238 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	283 389 \$	268 783 \$	256 504 \$
FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	1,203 \$	1,147 \$	1,104 \$
Distributions par part – payées ²	0,883 \$	0,854 \$	0,822 \$
Ratio de distribution des FTOA ⁴	73,4 %	74,5 %	74,5 %
Excédent des FTOA ¹ sur les distributions :			
Excédent des FTOA sur les distributions payées ^{1, 6}	75 773 \$	69 084 \$	66 002 \$
Par part – dilué (mesure non conforme aux PCGR) ^{2, 4, 5}	0,322 \$	0,295 \$	0,284 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	425 055 \$	399 273 \$	407 201 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés ^{1, 7}	279 352 \$	268 379 \$	271 948 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation ²			
De base	235 159 596	234 017 377	232 026 661
Dilué ³	337 339 769	328 011 845	318 507 219
Dilué (mesure non conforme aux PCGR) ⁵	235 485 646	234 305 809	232 324 806
Nombre de parts en circulation à la fin de la période ²	235 515 483	234 695 777	233 185 145
Total de l'actif	6 966 564 \$	6 844 789 \$	6 500 102 \$
Total des passifs non courants	2 785 861 \$	2 738 956 \$	2 518 598 \$
Total de la dette	2 880 994 \$	2 787 634 \$	2 677 861 \$
Valeur comptable par part ²	16,34 \$	16,31 \$	15,77 \$
Cours de marché par part à la clôture ²	14,65 \$	15,59 \$	17,32 \$
AUTRES RENSEIGNEMENTS			
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁸	4,07 %	3,99 %	3,84 %
Ratio d'endettement	41,4 %	40,7 %	41,2 %
Ratio de couverture des intérêts ^{4, 9}	3,69	3,67	3,72
Échéance moyenne pondérée de la dette (en années) ⁸	5,4	6,2	6,8
Superficie locative brute (en pieds carrés) ¹⁰	30 833 056	30 078 518	29 105 050
Taux d'occupation ^{10, 11}	99,1 %	99,3 %	99,3 %

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 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 7.

4. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 pour plus d'information.

5. Aux fins du calcul des mesures non conformes aux PCGR, les parts diluées comprennent les parts restreintes et les parts différées émises dans le cadre 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 7.

6. Se reporter à la section 7 pour plus d'information.

7. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

8. Exclut les facilités de crédit. Se reporter à la section 6.10 pour la définition.

9. Se reporter à la section 6.5 pour plus d'information.

10. Exclut les immeubles destinés à l'aménagement et les immeubles en cours d'aménagement. Se reporter au glossaire de la notice annuelle de 2023 pour la définition.

11. 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 conclus le 31 décembre 2023, le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2021 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de ces périodes de présentation de l'information financière.

4. APERÇU DU PORTEFEUILLE

4.1 Profil du portefeuille

Au 31 décembre 2023, le portefeuille d'immeubles se composait de 367 immeubles de commerce de détail, de cinq immeubles industriels, d'un immeuble commercial à usage mixte et d'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 30,8 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.

La Société est le plus important locataire de CT REIT. Au 31 décembre 2023, la Société, incluant tous les magasins Canadian Tire et les magasins d'autres enseignes détenues par la Société, louait une superficie de 28,4 millions de pieds carrés, ce qui représente 92,1 % de la superficie locative brute totale (31 décembre 2022 – 92,3 %) et 91,3 % du total des loyers minimaux de base annualisés (31 décembre 2022 – 91,4 %). Environ 84,6 % de la superficie locative brute totale de la FPI était attribuable aux immeubles de commerce de détail et à usage mixte, et environ 15,4 % 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 2023		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation ¹
Type d'immeuble			
Immeubles de commerce de détail	26 074 585	25 871 514	99,2 %
Immeubles industriels	4 557 632	4 557 632	100,0 %
Immeuble à usage mixte ²	200 839	138 406	68,9 %
Total	30 833 056	30 567 552	99,1 %

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 conclus le 31 décembre 2023 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

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

(en pieds carrés)	Au 31 décembre 2022		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation ¹
Type d'immeuble			
Immeubles de commerce de détail	25 594 741	25 418 807	99,3 %
Immeubles industriels	4 205 749	4 205 749	100,0 %
Immeuble à usage mixte ²	278 028	256 308	92,2 %
Total	30 078 518	29 880 864	99,3 %

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 conclus le 31 décembre 2022 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

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

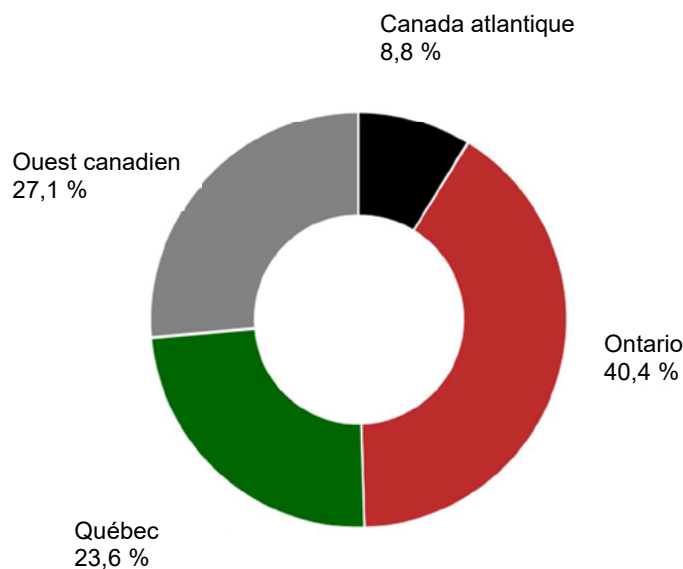
Le portefeuille d'immeubles de la FPI est composé de ce qui suit :

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Immeubles à locataire unique occupés par un magasin Canadian Tire	263	262
Autres immeubles à locataire unique	27	27
Immeubles à locataires multiples dont le locataire clé est un magasin Canadian Tire	69	68
Immeubles à locataires multiples n'ayant pas un magasin Canadian Tire comme locataire clé	8	8
Immeubles industriels	5	4
Immeuble à usage mixte	1	1
Total des immeubles en exploitation	373	370
Immeubles destinés à l'aménagement	1	3
Total des immeubles	374	373

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Postes d'essence dans des immeubles de commerce de détail	112	112

Les immeubles de CT REIT par région en pourcentage de la superficie locative brute totale au 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

Immeubles par région^{1, 2}
(en % de la superficie locative brute totale)



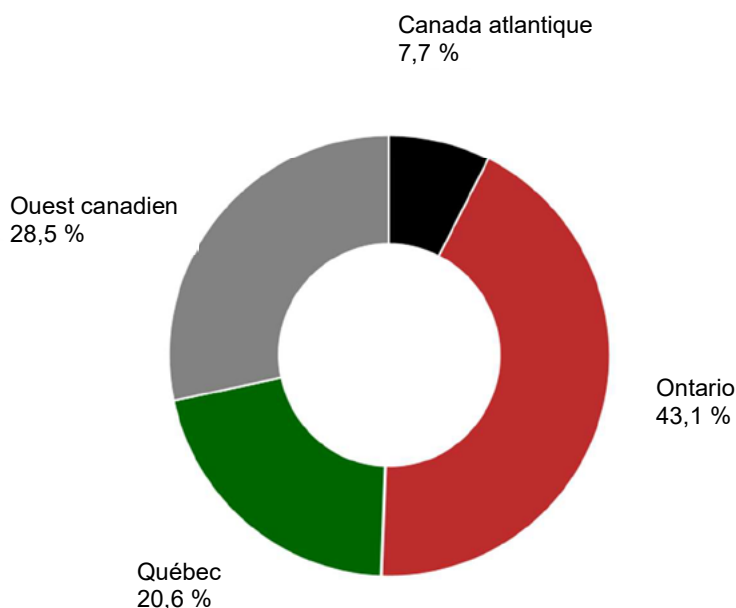
1. Exclut les immeubles destinés à l'aménagement et les immeubles en cours d'aménagement.

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 conclus le 31 décembre 2023 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

4.2 Produits par région

Les immeubles de CT REIT par région, en pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés, au 31 décembre 2023 se présentent comme suit :

Immeubles par région^{1, 2} (en % des loyers minimaux de base annualisés)



1. Exclut les immeubles destinés à l'aménagement et 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 conclus le 31 décembre 2023 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

4.3 Six principaux marchés urbains

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

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Vancouver	3,3 %	3,3 %
Edmonton	4,5 %	4,7 %
Calgary	3,5 %	2,9 %
Toronto	19,2 %	19,6 %
Ottawa	3,6 %	3,8 %
Montréal	10,9 %	11,0 %
Pourcentage du total des loyers minimaux de base annualisés^{1, 2}	45,0 %	45,3 %

1. Exclut les immeubles destinés à l'aménagement et 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 conclus le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de ces périodes de présentation de l'information financière.

4.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles

La juste valeur des immeubles représentait 99,6 % du total de l'actif de CT REIT au 31 décembre 2023.

(en milliers de dollars canadiens)	Exercice clos le 31 décembre 2023			Exercice clos le 31 décembre 2022		
	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	6 703 462 \$	129 538 \$	6 833 000 \$	6 409 844 \$	79 156 \$	6 489 000 \$
Placements immobiliers	2 087	—	2 087	27 375	—	27 375
Projets d'intensification	—	71 211	71 211	—	136 674	136 674
Projets d'aménagement	—	70 288	70 288	—	76 246	76 246
Terrains destinés à l'aménagement	—	325	325	—	16 468	16 468
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	7 343	7 343	—	3 666	3 666
Transferts provenant des immeubles en cours d'aménagement	206 780	(206 780)	—	182 672	(182 672)	—
Transferts vers les immeubles en cours d'aménagement	(14 405)	14 405	—	—	—	—
Actifs au titre de droits d'utilisation – modification de contrats de location et entrées	(1 805)	—	(1 805)	27 047	—	27 047
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(78 636)	—	(78 636)	27 845	—	27 845
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	(1 700)	—	(1 700)	1 844	—	1 844
Dépenses d'investissement recouvrables	34 276	—	34 276	26 835	—	26 835
Cessions	(389)	—	(389)	—	—	—
Solde à la fin	6 849 670 \$	86 330 \$	6 936 000 \$	6 703 462 \$	129 538 \$	6 833 000 \$

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 d'immeubles 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 des sociétés nationales d'évaluation immobilière indépendantes sur une période de quatre ans.

Le portefeuille d'immeubles de CT REIT comprend 12 immeubles situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées courantes restantes vont jusqu'à 32 ans, et dont la durée courante restante moyenne est d'environ 15 ans. En présupant que toutes les périodes de prolongation sont exercées, les durées restantes des baux fonciers sont d'une moyenne approximative de 31 ans.

Les principales données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs et des immeubles en cours d'aménagement de CT REIT sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Nombre d'immeubles	374	373
Valeur à la fin de la période	6 936 000 \$	6 833 000 \$
Taux d'actualisation ¹	7,20 %	7,01 %
Taux de capitalisation final ¹	6,71 %	6,51 %
Période de possession (en années)	11	11

1. Taux moyen pondéré.

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.

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Sensibilité au taux				
+ 75 points de base	6 254 000 \$	(682 000) \$	6 166 000 \$	(667 000) \$
+ 50 points de base	6 466 000	(470 000)	6 380 000	(453 000)
+ 25 points de base	6 692 000	(244 000)	6 588 000	(245 000)
Fin de la période	6 936 000 \$	— \$	6 833 000 \$	— \$
- 25 points de base	7 200 000	264 000	7 096 000	263 000
- 50 points de base	7 485 000	549 000	7 384 000	551 000
- 75 points de base	7 796 000 \$	860 000 \$	7 701 000 \$	868 000 \$

4.5 Activités d'investissement en 2023

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 2023.

(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			
Moose Jaw, Sask. ¹	Mars 2023	39 462	
Sherbrooke Est, Qc ¹	Avril 2023	100 754	
Fergus, Ont. ²	Avril 2023	—	
Chambly, Qc ³	Mai 2023	18 270	
Casselman, Ont. ³	Mai 2023	22 974	
Drummondville, Qc ^{2,3}	Mai 2023	44 722	
Summerside, Î.-P.-É. ³	Juillet 2023	28 486	
Toronto (Islington et autoroute 401), Ont. ^{1,4}	Septembre 2023	129 808	
Napanee, Ont. ^{2,3}	Octobre 2023	26 645	
Sydney, N.-É. ³	Octobre 2023	39 824	
Bedford, N.-É. ³	Octobre 2023	—	
Kingston, Ont. ^{1,4}	Novembre 2023	—	
Invermere, C.-B. ^{2,3}	Novembre 2023	33 015	
Calgary (centre de distribution Dufferin), Alb. ¹	Décembre 2023	351 883	
Aménagement de plateformes ³	Décembre 2023	2 850	
Total		838 693	203 549 \$

1. Immeuble destiné à l'aménagement.

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. Projet d'intensification lié à un immeuble productif existant.

4. Bail foncier.

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

4.6 Activités d'aménagement

Le tableau suivant présente les activités d'aménagement de la FPI au 31 décembre 2023. 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 de l'investissement (en milliers de dollars canadiens)		
		Visée par des baux	Non visée par des baux	Total	Coûts d'aménagement engagés ⁷	Investissement additionnel engagé	Total des coûts d'aménagement
Granby, Qc ²	T2 2024	27 000	—	27 000			
Kirkland, Qc ²	T4 2024	69 000	—	69 000			
Martensville, Sask. ²	T4 2024	26 000	—	26 000			
Victoria (View Royal), C.-B. ²	T2 2025	12 000	—	12 000			
Kingston, Ont. ^{3, 4}	T2 2025	113 000	—	113 000			
Peterborough, Ont. ²	T2 2025	32 000	—	32 000			
Fort St John, C.-B. – phase 2 ³	T4 2025	—	7 000	7 000			
Brampton McLaughlin, Ont. ²	T4 2025	32 000	—	32 000			
Burlington North, Ont. ²	T4 2025	29 000	—	29 000			
Fergus, Ont. ^{2, 5}	T4 2025	22 000	—	22 000			
Port Hawkesbury, N.-É. ²	T2 2026	13 000	—	13 000			
Barrhaven, Ont. ²	T2 2026	8 000	—	8 000			
Dryden, Ont. ²	T2 2026	43 000	—	43 000			
Fenelon Falls, Ont. ²	T2 2026	26 000	—	26 000			
London North, Ont. ²	T2 2026	32 000	—	32 000			
Orleans, Ont. ²	T2 2026	45 000	—	45 000			
Valleyfield, Qc ²	T2 2026	35 000	—	35 000			
Toronto (Canada Square), Ont. ^{4, 6}	À VENIR	À VENIR	À VENIR	À VENIR			
TOTAL		564 000	7 000	571 000	86 330 \$	171 513 \$	257 843 \$

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. Les projets d'intensification à Stettler, en Alberta, et à Milton, en Ontario, annoncés précédemment ont été retirés puisqu'ils n'auront plus lieu.

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

3. Immeuble destiné à l'aménagement (y compris les terrains destinés à l'aménagement adjacents à des immeubles productifs existants).

4. Bail foncier.

5. Terrain destiné à l'aménagement acquis pour un projet d'intensification lié à un immeuble productif existant.

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

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

Au 31 décembre 2023, CT REIT avait des contrats de location engagés représentant une superficie de 564 000 pieds carrés, soit 98,8 % de la superficie locative brute totale en cours d'aménagement, dont 100,0 % étaient loués par la Société. Un montant total de 86 330 \$ a été passé en charges jusqu'à ce jour, et CT REIT s'attend à investir un montant additionnel de 171 513 \$ pour achever les projets d'aménagement, ce qui comprend un montant de 163 042 \$ à payer à la Société. Au cours des 12 prochains mois, la FPI s'attend à dépenser environ 43 000 \$ 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 préalables à l'aménagement approuvés précédemment.

La participation en copropriété de 50 % de la FPI dans Canada Square est gérée par le copropriétaire de l'immeuble en prévision de son réaménagement. Une demande visant le réaménagement du site Canada Square a été initialement présentée en décembre 2020, puis en décembre 2022, les copropriétaires ont soumis une demande mise à jour contenant un plan directeur d'aménagement révisé en fonction de la rétroaction reçue dans le cadre d'un vaste processus de consultation des parties prenantes. Il est prévu que la diminution des taux d'occupation et la perte de produits à Canada Square se poursuivent jusqu'au début des travaux de construction.

4.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Activités d'investissement et d'aménagement en 2023				
	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	— \$	— \$	46 509 \$	70 904 \$	117 413 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement	2 087	—	23 779	307	26 173
Montant financé au moyen de facilités de crédit ou à même la trésorerie	—	325	—	—	325
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	7 343	—	7 343
Total des coûts	2 087 \$	325 \$	77 631 \$	71 211 \$	151 254 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

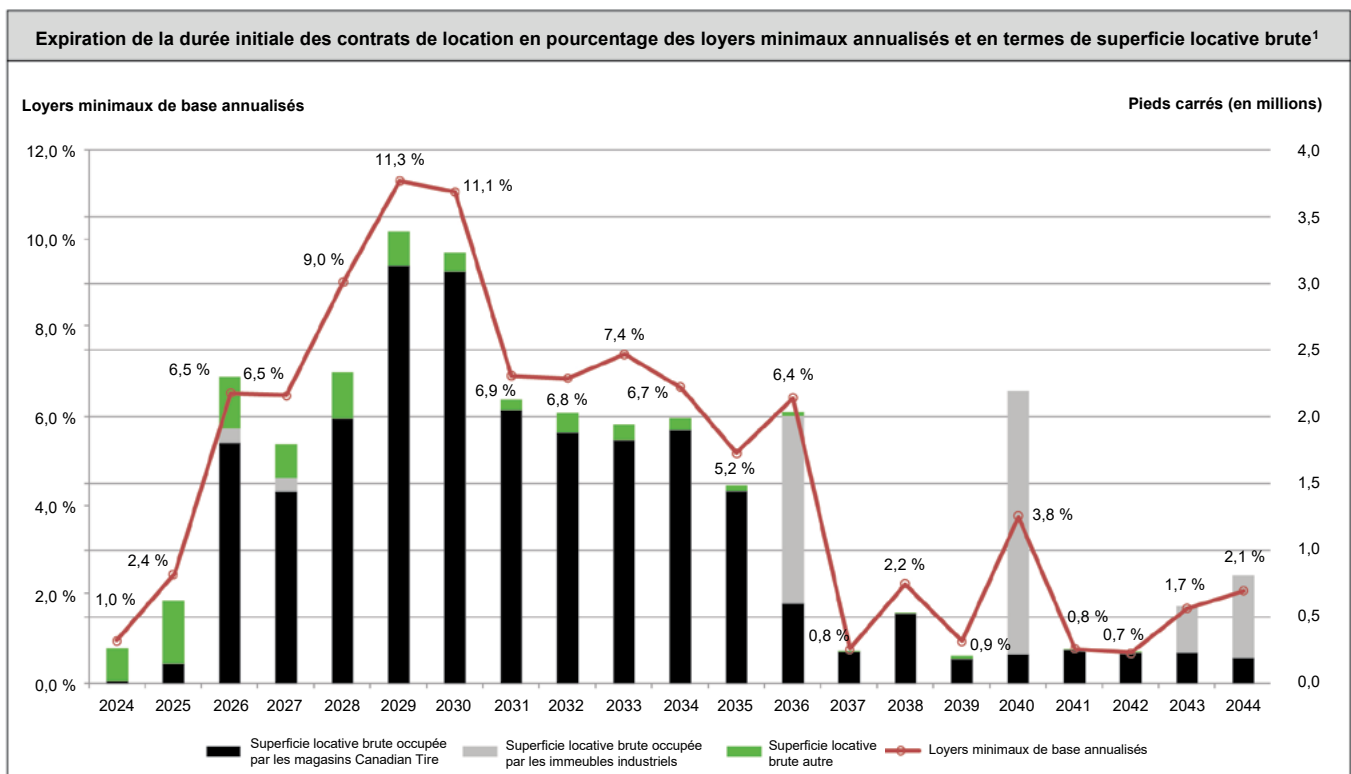
	Activités d'investissement et d'aménagement en 2022				
	Placements immobiliers	Terrain destiné à l'aménagement	Projets d'aménagement	Projets d'intensification	Total
Montant payé à la Société financé à même le fonds de roulement	8 916 \$	3 918 \$	14 361 \$	70 822 \$	98 017 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	10 488	6 324	30 073	6 807	53 692
Montant financé au moyen de facilités de crédit	2 324	6 226	31 812	59 045	99 407
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	3 666	—	3 666
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	5 647	—	—	—	5 647
Total des coûts	27 375 \$	16 468 \$	79 912 \$	136 674 \$	260 429 \$

1. Comprend un montant de 2 448 \$ pour la construction de magasins d'autres enseignes détenues par la Société.

4.8 Expiration des contrats de location

La durée moyenne pondérée du portefeuille de contrats de location de Canadian Tire est de 8,6 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 8,4 ans.

Le graphique suivant présente le profil d'expiration des contrats de location de 2024 à 2044 (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.

Le total des loyers minimaux de base exclut les augmentations contractuelles de loyer.

L'immeuble Canada Square est compris dans la participation de une demie de la FPI.

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 conclus le 31 décembre 2023 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

À l'exclusion des durées des contrats de location renouvelés.

4.9 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	0,65 %
2	Loblaws/No Frills/Shoppers Drug Mart	0,58 %
3	Winners/Marshalls/HomeSense	0,51 %
4	Banque de Montréal	0,46 %
5	Banque Canadienne Impériale de Commerce	0,41 %
6	Sobeys/FreshCo/Farm Boy	0,41 %
7	Tim Hortons/Burger King/Popeyes	0,33 %
8	Dollarama	0,28 %
9	Walmart	0,28 %
10	Best Buy	0,22 %
Total		4,13 %

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 conclus le 31 décembre 2023 ou avant, ainsi que les locaux inoccupés à la fin de la période de présentation de l'information financière.

4.10 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 une prolongation de contrat de location de magasin Canadian Tire. Depuis le début de l'exercice 2023, CT REIT a conclu 28 prolongations de contrat de location de magasins Canadian Tire. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation de la FPI, excluant les immeubles destinés à l'aménagement et les immeubles en cours d'aménagement, s'établissait à 99,1 % (quatrième trimestre de 2022 – 99,3 %). Se reporter à la section 4.1 pour plus d'information.

4.11 Coûts en capital recouvrables

Une grande partie des coûts en capital qui sont engagés par CT REIT sont recouvrables auprès des locataires conformément aux conditions précisées dans leur contrat de location. Ces recouvrements ont 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 17 782 \$ et de 34 276 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 14 903 \$; cumul annuel de 2022 – 26 835 \$) ont été engagées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.

5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION

5.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023

Les résultats financiers de CT REIT pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 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		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Produits tirés des immeubles	139 968 \$	135 175 \$	3,5 %	552 772 \$	532 795 \$	3,7 %
Charges liées aux immeubles	(28 842)	(27 833)	3,6 %	(115 523)	(111 133)	4,0 %
Frais généraux et administratifs	(4 128)	(4 030)	2,4 %	(15 237)	(14 478)	5,2 %
Intérêts et autres charges financières, montant net	(29 425)	(27 703)	6,2 %	(113 942)	(110 416)	3,2 %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(39 334)	(860)	n.s.	(78 636)	27 845	n.s.
Bénéfice net et bénéfice global	38 239 \$	74 749 \$	(48,8) %	229 434 \$	324 613 \$	(29,3) %
Bénéfice net par part – de base	0,162 \$	0,319 \$	(49,2) %	0,976 \$	1,387 \$	(29,6) %
Bénéfice net par part – dilué	0,161 \$	0,276 \$	(41,7) %	0,870 \$	1,185 \$	(26,6) %

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 loyers de base, 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 2023, le total des produits s'est chiffré à 139 968 \$, une hausse de 4 793 \$ (3,5 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des projets d'intensification et d'aménagement réalisés en 2022 et en 2023, du recouvrement accru de dépenses d'investissement, de l'augmentation des intérêts gagnés sur le solde non recouvré ainsi que des hausses contractuelles de loyer au titre des contrats de location de Canadian Tire, facteurs contrebalancés en partie par les locaux inoccupés à Canada Square. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les produits comprenaient également le recouvrement au titre des charges d'exploitation des immeubles de 27 048 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 26 353 \$).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le total des produits s'est chiffré à 552 772 \$, une hausse de 19 977 \$ (3,7 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des projets d'intensification et d'aménagement réalisés en 2022 et en 2023, du recouvrement accru de dépenses d'investissement, de l'augmentation des intérêts gagnés sur le solde non recouvré ainsi que des hausses contractuelles de loyer au titre des contrats de location de Canadian Tire, facteurs contrebalancés en partie par les locaux inoccupés à Canada Square. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les produits comprenaient également le recouvrement au titre des charges d'exploitation des immeubles de 108 270 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 106 687 \$).

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 2023, un montant au titre des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire de (386) \$ (quatrième trimestre de 2022 – 579 \$) a été inclus dans les produits tirés des immeubles. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, un montant au titre des produits locatifs comptabilisés de manière linéaire de (1 707) \$ (2022 – 1 844 \$) 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 et les coûts d'exploitation. La majorité des charges liées aux immeubles sont recouvrables auprès des locataires, et la FPI absorbe ces charges dans le cas de locaux inoccupés.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2023, les charges liées aux immeubles ont augmenté de 1 009 \$ (3,6 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation de l'impôt foncier résultant de la réévaluation de la valeur associée à des projets d'intensification et d'aménagement réalisés en 2022 et en 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les charges liées aux immeubles ont augmenté de 4 390 \$ (4,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation de l'impôt foncier résultant de la réévaluation de la valeur associée à des projets d'intensification et d'aménagement réalisés en 2022 et en 2023.

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs qu'assume CT REIT sont divisés en trois grandes catégories : i) les coûts liés au personnel; ii) les charges liées à la convention de services, qui peuvent varier en fonction du moment où elles sont engagées; et iii) 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 »). 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 charges liées à la convention de services sont principalement liées à certains services fiscaux, services de trésorerie, services d'audit interne et 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 8 du présent rapport de gestion.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Pour les périodes closes les 31 décembre						
Charges liées au personnel ¹	2 912 \$	3 007 \$	(3,2) %	9 825 \$	9 708 \$	1,2 %
Charges liées à la convention de services	181	233	(22,3) %	1 094	1 094	— %
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	1 035	790	31,0 %	4 318	3 676	17,5 %
Frais généraux et administratifs	4 128 \$	4 030 \$	2,4 %	15 237 \$	14 478 \$	5,2 %
En pourcentage des produits tirés des immeubles	2,9 %	3,0 %		2,8 %	2,7 %	
Frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles ^{2,3}	2,6 %	2,8 %		2,9 %	2,9 %	

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 523 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 276 \$) et de (625) \$ [cumul annuel de 2022 – (866) \$] pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

3. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 pour plus d'information.

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2023, les frais généraux et administratifs se sont établis à 4 128 \$, ou 2,9 % 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 2023, les frais généraux et administratifs se sont établis à 15 237 \$, ou 2,8 % des produits tirés des immeubles, ce qui équivaut à une augmentation de 759 \$ (5,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse des frais juridiques et des honoraires, de l'augmentation de la charge de rémunération due à la composante variable des attributions de rémunération, partiellement contrebalancée par une baisse des coûts liés au personnel attribuable aux dépenses au titre du départ à la retraite du chef de la direction enregistrées en 2022.

Intérêts et autres charges financières, montant net

Au 31 décembre 2023, 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) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ²	15 990 \$	15 990 \$	— %	63 962 \$	63 962 \$	— %
Intérêts et coûts de financement – débetures	11 677	9 853	18,5 %	41 240	39 968	3,2 %
Intérêts et coûts de financement – facilités de crédit ³	1 965	1 011	94,4 %	8 905	2 042	n.s.
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	42	797	(94,7) %	938	2 377	(60,5) %
Intérêts sur les obligations locatives	1 384	752	84,0 %	5 201	3 964	31,2 %
	31 058 \$	28 403 \$	9,3 %	120 246 \$	112 313 \$	7,1 %
Moins : intérêts capitalisés	(1 263)	(660)	91,4 %	(5 764)	(1 641)	n.s.
Charges d'intérêts et autres charges financières	29 795 \$	27 743 \$	7,4 %	114 482 \$	110 672 \$	3,4 %
Moins : produits d'intérêts	(370)	(40)	n.s.	(540)	(256)	n.s.
Intérêts et autres charges financières, montant net	29 425 \$	27 703 \$	6,2 %	113 942 \$	110 416 \$	3,2 %

1. n.s. : non significatif.

2. Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2022 – 15 990 \$) et de 58 631 \$ (cumul annuel de 2022 – 58 631 \$) 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.

3. Se reporter à la section 6.10 pour plus d'information sur les facilités de crédit.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le montant net des intérêts et autres charges financières a augmenté de 1 722 \$ (6,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série I assorties d'un coupon de 5,828 % par année pour un montant de 250 000 \$ le 17 novembre 2023, et du recours accru aux facilités de crédit pour le financement des projets d'aménagement et d'intensification de 2023. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par la baisse des charges d'intérêts attribuable à un emprunt hypothécaire arrivé à échéance et remboursé au premier trimestre de 2023, et par les intérêts capitalisés au titre des immeubles en cours d'aménagement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le montant net des intérêts et autres charges financières a augmenté de 3 526 \$ (3,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison du recours accru aux facilités de crédit pour le financement des projets d'aménagement et d'intensification de 2023, de la hausse du taux d'intérêt sur les facilités de crédit et de l'émission de débetures de premier rang non garanties de série I assorties d'un coupon de 5,828 % par année pour un montant de 250 000 \$ le 17 novembre 2023. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par les intérêts capitalisés au titre des immeubles en cours d'aménagement, par une baisse des charges d'intérêts attribuable à un emprunt hypothécaire arrivé à échéance et remboursé au premier trimestre de 2023 et par le coût du paiement anticipé de 744 \$ lié au rachat anticipé des débetures de premier rang non garanties de série A assorties d'un coupon de 2,853 % d'un montant de 150 000 \$ au cours du premier trimestre de 2022.

Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, l'ajustement de la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à (39 334) \$, une diminution de 38 474 \$ par rapport à l'ajustement à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par les variations des mesures de placement sous-jacentes de certains immeubles de commerce de détail et d'un immeuble industriel au sein du portefeuille, contrebalancées par les variations des hypothèses sous-jacentes relatives aux flux de trésorerie des immeubles de commerce de détail.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement s'est établi à (78 636) \$, soit une diminution de 106 481 \$ par rapport à l'ajustement à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par les variations des mesures de placement sous-jacentes de certains immeubles de commerce de détail et d'un immeuble industriel au sein du portefeuille, contrebalancées par les variations des hypothèses sous-jacentes relatives aux flux de trésorerie des immeubles de commerce de détail.

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* (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 plus d'information.

Bénéfice net

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

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Bénéfice net et bénéfice global	38 239 \$	74 749 \$	(48,8) %	229 434 \$	324 613 \$	(29,3) %
Bénéfice net par part – de base	0,162 \$	0,319 \$	(49,2) %	0,976 \$	1,387 \$	(29,6) %
Bénéfice net par part – dilué ¹	0,161 \$	0,276 \$	(41,7) %	0,870 \$	1,185 \$	(26,6) %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le bénéfice net a diminué de 36 510 \$ (48,8 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la diminution de l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement, de la hausse du taux d'intérêt sur les facilités de crédit et d'un recours accru aux facilités de crédit pour le financement des projets d'aménagement et d'intensification de 2023. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une augmentation des produits tirés des immeubles attribuable aux projets d'intensification et d'aménagement achevés en 2022 et en 2023.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice net a diminué de 95 179 \$ (29,3 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la diminution de l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement, de la hausse du taux d'intérêt sur les facilités de crédit et d'un recours accru aux facilités de crédit pour le financement des projets d'aménagement et d'intensification de 2023. Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par une augmentation des produits tirés des immeubles attribuable aux projets d'intensification et d'aménagement achevés en 2022 et en 2023.

5.2 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 10 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		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Bénéfice d'exploitation net ¹	111 512 \$	106 763 \$	4,4 %	438 956 \$	419 818 \$	4,6 %
Bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables ¹	107 552 \$	105 210 \$	2,2 %	421 694 \$	411 478 \$	2,5 %
Bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables ¹	109 694 \$	105 875 \$	3,6 %	432 982 \$	414 999 \$	4,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	77 704 \$	75 570 \$	2,8 %	307 914 \$	296 204 \$	4,0 %
FTO par part – de base ²	0,330 \$	0,322 \$	2,5 %	1,309 \$	1,266 \$	3,4 %
FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ²	0,330 \$	0,322 \$	2,5 %	1,308 \$	1,264 \$	3,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	71 474 \$	68 515 \$	4,3 %	283 389 \$	268 783 \$	5,4 %
FTOA par part – de base ²	0,304 \$	0,292 \$	4,1 %	1,205 \$	1,149 \$	4,9 %
FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ²	0,303 \$	0,292 \$	3,8 %	1,203 \$	1,147 \$	4,9 %
Ratio de distribution des FTOA ²	74,3 %	74,3 %	— %	73,4 %	74,5 %	(1,1) %
FTEA ^{1, 3}	72 851 \$	89 461 \$	(18,6) %	279 352 \$	268 379 \$	4,1 %
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	107 263 \$	103 133 \$	4,0 %	421 958 \$	406 459 \$	3,8 %

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 pour plus d'information.

3. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

Bénéfice d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables a augmenté de 2 342 \$ (2,2 %) 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 1 611 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- l'augmentation du recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, ce qui a contribué pour un montant de 886 \$ au bénéfice d'exploitation net.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables a augmenté de 3 819 \$ (3,6 %) 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 1 477 \$ attribuable aux projets d'intensification achevés en 2023 et en 2022.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 4 749 \$ (4,4 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation du bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables, combinée à l'augmentation du bénéfice d'exploitation net liée aux immeubles qui ont fait l'objet d'un aménagement.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables a augmenté de 10 216 \$ (2,5 %) 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 5 997 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- l'augmentation du recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, qui ont contribué pour un montant de 5 512 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancés par :
- des ajustements au titre du recouvrement de charges d'exploitation et d'impôt foncier, qui ont réduit le bénéfice d'exploitation net de 1 302 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables a augmenté de 17 983 \$ (4,3 %) par rapport à l'exercice précédent, 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 7 767 \$ attribuable aux projets d'intensification achevés en 2023 et en 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 19 138 \$ (4,6 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation du bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables, combinée à l'augmentation du bénéfice d'exploitation net liée aux immeubles qui ont fait l'objet d'un aménagement.

Flux de trésorerie liés aux opérations (« FTO »)

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les FTO se sont établis à 77 704 \$, en hausse de 2 134 \$ (2,8 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par l'augmentation des charges d'intérêts sur les débetures publiques, par la hausse des coûts liés aux facilités de crédit en raison du recours accru à ces dernières et par la hausse du taux d'intérêt. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) se sont établis à 0,330 \$, en hausse de 0,008 \$ (2,5 %) par rapport à la période correspondante de 2022 en raison du fait que la croissance des FTO a été supérieure à la croissance du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les FTO se sont établis à 307 914 \$, en hausse de 11 710 \$ (4,0 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par l'augmentation des charges d'intérêts sur les débetures publiques, par la hausse des coûts liés aux facilités de crédit en raison du recours accru à ces dernières et par la hausse du taux d'intérêt. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) se sont établis à 1,308 \$, en hausse de 0,044 \$ (3,5 %) par rapport à la période correspondante de 2022 en raison du fait que la croissance des FTO a été supérieure à la croissance du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR).

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (« FTOA »)

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les FTOA se sont établis à 71 474 \$, en hausse de 2 959 \$ (4,3 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par l'augmentation des charges d'intérêts sur les débetures publiques, par la hausse des coûts liés aux facilités de crédit en raison du recours accru à ces dernières et par la hausse du taux d'intérêt. Les FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) se sont établis à 0,303 \$, en hausse de 0,011 \$ (3,8 %) par rapport à la période correspondante de 2022 en raison du fait que la croissance des FTOA a été supérieure à la croissance du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les FTOA se sont établis à 283 389 \$, en hausse de 14 606 \$ (5,4 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par l'augmentation des charges d'intérêts sur les débetures publiques, par la hausse des coûts liés aux facilités de crédit en raison du recours accru à ces dernières et par la hausse du taux d'intérêt. Les FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) se sont établis à 1,203 \$, en hausse de 0,056 \$ (4,9 %) par rapport à la période correspondante de 2022 en raison du fait que la croissance des FTOA a été supérieure à la croissance du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR).

Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le ratio de distribution des FTOA s'est établi à 74,3 %, un niveau comparable à celui de la période correspondante de 2022.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le ratio de distribution des FTOA s'est établi à 73,4 %, une diminution de 1,1 % par rapport à la période correspondante de 2022 en raison du fait que la hausse des FTOA par part a été supérieure à la hausse des distributions mensuelles.

Flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« FTEA »)

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, les FTEA ont diminué de 16 610 \$, ou 18,6 %, par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de la diminution du flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et de la baisse des ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les FTEA ont augmenté de 10 973 \$, ou 4,1 %, par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'augmentation des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, contrebalancée en partie par la baisse des ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres, et par la hausse des charges d'intérêts.

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

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur a augmenté de 4 130 \$ (4,0 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur a augmenté de 15 499 \$ (3,8 %) par rapport à la période correspondante de 2022, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

6. 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.

6.1 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 les facilités de crédit; iv) de la reprise d'emprunts; 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 2023	Au 31 décembre 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 766 \$	2 611 \$
Tranche non utilisée de la facilité de crédit bancaire disponible ¹	296 868	195 117
Liquidités	317 634 \$	197 728 \$

1. Se reporter à la section 6.10 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) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	118 316 \$	123 937 \$	(4,5) %	425 055 \$	399 273 \$	6,5 %
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(55 591)	(89 108)	(37,6) %	(186 529)	(219 617)	(15,1) %
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	(59 017)	(38 300)	54,1 %	(220 371)	(180 600)	22,0 %
Flux de trésorerie générés (utilisés) au cours de la période	3 708 \$	(3 471) \$	n.s.	18 155 \$	(944) \$	n.s.

1. n.s. : non significatif.

6.2 Analyse des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie de 3 708 \$ générés au cours du trimestre clos le 31 décembre 2023 sont principalement attribuables aux flux de trésorerie provenant de l'émission des débetures de premier rang non garanties de série I et des activités d'exploitation, contrebalancés en partie par les flux de trésorerie affectés aux remboursements sur les facilités de crédit, aux paiements de distributions, aux projets d'aménagement et d'intensification d'immeubles de placement, aux dépenses d'investissements et aux paiements d'intérêts.

Les flux de trésorerie de 18 155 \$ générés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont principalement attribuables aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et à l'émission des débetures de premier rang non garanties de série I, contrebalancés en partie par les flux de trésorerie affectés aux paiements de distributions, aux projets d'aménagement et d'intensification d'immeubles de placement, aux remboursements sur les facilités de crédit, au remboursement d'un emprunt hypothécaire échu, aux paiements d'intérêts sur les débetures et aux dépenses d'investissement.

6.3 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 Morningstar DBRS, deux agences de notation indépendantes qui fournissent des notations de l'émetteur et des notations à l'égard des titres d'emprunt d'émetteurs. 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 de CT REIT 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 débentures de premier rang non garanties de CT REIT.

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

6.4 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 2023	Au 31 décembre 2022
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	9 131	65 295
Débentures	1 420 313	1 170 905
Facilités de crédit ¹	—	99 884
Total de la dette	2 880 994 \$	2 787 634 \$
Avoir des porteurs de parts	1 707 336	1 698 250
Participations ne donnant pas le contrôle	2 140 433	2 128 923
Total du capital sous gestion	6 728 763 \$	6 614 807 \$

1. Se reporter à la section 6.10 pour plus d'information sur les facilités de crédit.

Le total de la dette de CT REIT au 31 décembre 2023 était plus élevé qu'au 31 décembre 2022, principalement en raison de l'émission des débentures de premier rang non garanties de série I, facteur contrebalancé en partie par le remboursement de montants prélevés sur la facilité de crédit bancaire et d'un emprunt hypothécaire arrivé à échéance au premier trimestre de 2023. Se reporter à la section 6.6 du présent rapport de gestion pour plus d'information.

Au 31 décembre 2023, l'avoir des porteurs de parts et les participations ne donnant pas le contrôle de CT REIT avaient augmenté par rapport au 31 décembre 2022, 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 2023 s'établissent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Emprunts hypothécaires		Parts de société en commandite de catégorie C	Débentures ¹	Total
	Amortissement du capital	Échéances			
2024	391 \$	— \$	200 000 \$	— \$	200 391 \$
2025	403	—	251 550	200 000	451 953
2026	103	7 967	—	200 000	208 070
2027	—	—	—	375 000	375 000
2028 et par la suite	—	—	1 000 000	650 000	1 650 000
Total de l'obligation contractuelle	897 \$	7 967 \$	1 451 550 \$	1 425 000 \$	2 885 414 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles	—	267	—	—	267
Coûts de transaction non amortis	—	—	—	(4 687)	(4 687)
	897 \$	8 234 \$	1 451 550 \$	1 420 313 \$	2 880 994 \$

1. Se reporter à la section 6.8.

Les taux d'intérêt des emprunts de CT REIT vont de 2,37 % à 5,83 % et les dates d'échéance, de mai 2024 à mai 2038.

Au 31 décembre 2023, le total des emprunts avait un taux d'intérêt moyen pondéré de 4,07 %, avec une échéance moyenne pondérée de 5,4 ans, excluant les facilités de crédit.

Au 31 décembre 2023, les emprunts à taux variable et à taux fixe s'élevaient à néant et à 2 880 994 \$, respectivement.

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Dette à taux variable	— \$	155 584 \$
Total de la dette	2 880 994	2 787 634
Dette à taux variable/total de la dette	0,00 %	5,58 %

Au 31 décembre 2023, le ratio de la dette à taux variable sur le total de la dette de CT REIT avait diminué par rapport au 31 décembre 2022, principalement en raison du remboursement sur la facilité de crédit bancaire et d'un emprunt hypothécaire échu.

Le tableau suivant présente les obligations contractuelles de CT REIT.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et par la suite	Total
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	200 000 \$	251 550 \$	— \$	— \$	200 000 \$	800 000 \$	1 451 550 \$
Débetures	—	200 000	200 000	375 000	250 000	400 000	1 425 000
Paiements futurs sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	58 712	51 484	49 000	49 000	43 750	236 667	488 613
Intérêts futurs sur les débetures	53 132	49 605	42 789	36 464	17 759	14 686	214 435
Paiements non actualisés futurs au titre des obligations locatives	6 067	6 425	6 550	6 568	6 551	217 096	249 257
Emprunts hypothécaires	391	403	8 070	—	—	—	8 864
Paiements futurs au titre des autres passifs	100 039	5 198	—	—	—	—	105 237
Distributions à payer ²	17 628	—	—	—	—	—	17 628
Montant à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 331	—	—	—	—	—	5 331
Paiements d'intérêts futurs sur les emprunts hypothécaires	280	267	65	—	—	—	612
Total	441 580 \$	564 932 \$	306 474 \$	467 032 \$	518 060 \$	1 668 449 \$	3 966 527 \$

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

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

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 2023.

(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
Immeubles de placement non grevés	373	6 915 699 \$	99,3 %	— \$	—
Immeubles de placement grevés	1	20 301	0,3 %	9 131	45,0 %
Total des immeubles de placement	374	6 936 000 \$	99,6 %	9 131 \$	0,1 %

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 2023	Au 31 décembre 2022
Emprunts garantis	9 131 \$	65 295 \$
Total de la dette	2 880 994	2 787 634
Emprunts garantis/total de la dette	0,32 %	2,34 %

Le ratio des emprunts garantis sur le total de la dette de CT REIT au 31 décembre 2023 a diminué par rapport au 31 décembre 2022, principalement en raison du remboursement d'un emprunt hypothécaire garanti arrivé à échéance.

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 2023	Au 31 décembre 2022
Total de la dette	2 880 994 \$	2 787 634 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur ¹	421 958	406 459
Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur²	6,83	6,86

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 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 2023 était comparable à celui au 31 décembre 2022.

6.5 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)	Trimestres clos		Exercices clos	
Pour les périodes closes les 31 décembre	2023	2022	2023	2022
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur¹ (A)	107 263 \$	103 133 \$	421 958 \$	406 459 \$
Charges d'intérêts et autres charges financières (B)	29 795 \$	27 743 \$	114 482 \$	110 672 \$
Ratio de couverture des intérêts² (A)/(B)	3,60	3,72	3,69	3,67

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 pour plus d'information.

Le ratio de couverture des intérêts pour le trimestre clos le 31 décembre 2023 a diminué par rapport à celui de la période correspondante de 2022, principalement en raison du fait que la croissance des charges d'intérêts a surpassé la croissance du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur.

Le ratio de couverture des intérêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 a augmenté par rapport à la période correspondante de 2022, 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 des charges d'intérêts.

6.6 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 débiteures 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 2023	Au 31 décembre 2022
Total de la dette¹ (A)	2 880 994 \$	2 787 634 \$
Total de l'actif (B)	6 966 564 \$	6 844 789 \$
Ratio d'endettement (A)/(B)	41,4 %	40,7 %

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 2023 a augmenté par rapport au ratio d'endettement au 31 décembre 2022, principalement en raison de l'émission des débetures de premier rang non garanties de série I et d'une diminution de la juste valeur des immeubles de placement.

6.7 Parts de société en commandite de catégorie C

Au 31 décembre 2023, 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 7 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 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.

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 (1,4 an)	13,78 %
Série 4	200 000	4,50 %	31 mai 2024 (0,4 an)	13,78 %
Série 5	200 000	4,50 %	31 mai 2028 (4,4 ans)	13,78 %
Série 6	200 000	5,00 %	31 mai 2031 (7,4 ans)	13,78 %
Série 7	200 000	5,00 %	31 mai 2034 (10,4 ans)	13,78 %
Série 8	200 000	5,00 %	31 mai 2035 (11,4 ans)	13,78 %
Série 9	200 000	5,00 %	31 mai 2038 (14,4 ans)	13,78 %
Série 16	16 550	2,37 %	31 mai 2025 (1,4 an)	1,14 %
Série 17	18 500	2,37 %	31 mai 2025 (1,4 an)	1,27 %
Série 18	4 900	2,37 %	31 mai 2025 (1,4 an)	0,34 %
Série 19	11 600	2,37 %	31 mai 2025 (1,4 an)	0,79 %
Total/moyenne pondérée	1 451 550 \$	4,41 %	6,9 ans	100,0 %
Tranche courante	200 000			
Tranche non courante	1 251 550			
Total	1 451 550 \$			

6.8 Débentures

Séries	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000 \$	199 752 \$	200 000 \$	199 581 \$
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	199 672	200 000	199 537
Série E, 3,47 %, échéant le 16 juin 2027	175 000	174 602	175 000	174 487
Série F, 3,87 %, échéant le 7 décembre 2027	200 000	199 479	200 000	199 346
Série G, 2,37 %, échéant le 6 janvier 2031	150 000	149 320	150 000	149 223
Série H, 3,03 %, échéant le 5 février 2029	250 000	248 912	250 000	248 731
Série I, 5,83 %, échéant le 14 juin 2028	250 000	248 576	—	—
Total	1 425 000 \$	1 420 313 \$	1 175 000 \$	1 170 905 \$

Au 31 décembre 2023, les débentures avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,73 % (31 décembre 2022 – 3,28 %).

Le 17 novembre 2023, CT REIT a émis des débentures non garanties de série I pour un montant de 250 000 \$, assorties d'une durée de 4,6 ans et d'un coupon de 5,828 % par année. Le produit net a servi à rembourser la dette à court terme et à des fins générales.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'amortissement des coûts de transaction de 263 \$ (quatrième trimestre de 2022 – 213 \$) et de 905 \$ (cumul annuel de 2022 – 900 \$), respectivement, est inclus dans les intérêts et autres charges financières, montant net, dans les états consolidés du résultat net et du résultat global.

S&P a attribué la notation du crédit « BBB » aux débentures, et Morningstar DBRS, la notation « BBB ». Les débentures constituent des obligations non garanties de premier rang directes de CT REIT. Se reporter à la section 6.3 pour plus d'information.

6.9 Emprunts hypothécaires

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	391 \$	508 \$	56 078 \$	56 167 \$
Non courant	8 473	8 623	8 864	9 128
Total	8 864 \$	9 131 \$	64 942 \$	65 295 \$

Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires avaient un taux d'intérêt de 3,24 % (31 décembre 2022 – taux d'intérêt moyen pondéré de 5,49 %). Au cours du premier trimestre de 2023, CT REIT a remboursé un emprunt hypothécaire arrivé à échéance en mars 2023 pour un montant de 55 700 \$.

6.10 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 banques canadiennes (la « facilité de crédit bancaire ») arrivant à échéance en septembre 2027. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé 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 2023, la FPI n'avait effectué aucun prélèvement sur la facilité de crédit bancaire (31 décembre 2022 – 99 884 \$, avec un taux d'intérêt moyen pondéré de 6,16 %), et des lettres de crédit d'un montant de 3 132 \$ (31 décembre 2022 – 4 999 \$) 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 ») arrivant à échéance en décembre 2024. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Au 31 décembre 2023, la FPI n'avait effectué aucun prélèvement sur la facilité de crédit auprès de la Société (31 décembre 2022 – néant).

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

Le tableau suivant résume les facilités de crédit au 31 décembre 2023.

(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 \$	— \$	3 132 \$	296 868 \$
Facilité de crédit auprès de la Société ¹	300 000 \$	— \$	— \$	— \$

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.

6.11 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 débetures convertibles, et à 65 %, incluant les débetures convertibles.

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement de CT REIT était de 41,4 %. Se reporter à la section 6.6 du présent rapport de gestion pour obtenir la définition et le calcul du ratio d'endettement de CT REIT.

Au 31 décembre 2023, 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 l'exercice clos le 31 décembre 2023, le ratio de couverture des intérêts de CT REIT était de 3,69 fois. Se reporter à la section 6.5 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.

6.12 Engagements et éventualités

Au 31 décembre 2023, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 171 513 \$ (31 décembre 2022 – 245 547 \$) pour des paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement, tel qu'il est expliqué à la section 4.6 du présent rapport de gestion. Cet engagement comprend un montant de 163 042 \$ à payer à la Société.

CT REIT estime qu'elle 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 importants non grevés et vi) au fait qu'une part suffisante des flux de trésorerie provenant de l'exploitation ont été conservés dans l'entreprise.

6.13 Prospectus préalable de base

Le 25 mai 2023, CT REIT a renouvelé son prospectus préalable de base lui permettant d'émettre des 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 25 juin 2025.

6.14 Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 25 novembre 2022, CT REIT a reçu l'approbation de la TSX de racheter jusqu'à 3 300 000 Parts au cours de la période de 12 mois commençant le 29 novembre 2022 et se terminant le 28 novembre 2023 par voie d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, CT REIT a racheté et annulé 452 141 Parts à un prix d'achat moyen pondéré de 13,99 \$ par Part, pour un coût total de 6 332 \$.

Le 27 novembre 2023, la TSX a approuvé le renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« l'offre de 2023-2024 ») visant le rachat d'un nombre maximal de 3 500 000 Parts au cours de la période de 12 mois commençant le 29 novembre 2023 et se terminant le 28 novembre 2024.

Le 27 novembre 2023, la TSX a approuvé un nouveau programme de rachat d'actions automatique (« PRA ») dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2023-2024, qui permet au courtier désigné de la FPI de racheter périodiquement des Parts, pendant les périodes d'interdiction d'opération de la FPI, selon des paramètres prédéfinis conformément aux règles de la TSX et aux lois en valeurs mobilières applicables. Au 31 décembre 2023, une obligation maximale de rachat de Parts de 12 300 \$ a été comptabilisée dans les autres passifs au titre du PRA.

6.15 Programme de placement au cours du marché

Le 25 mai 2023, CT REIT a mis en place un programme de placement au cours du marché qui permet à la FPI d'émettre, de temps à autre et à son gré, des Parts pour un montant allant jusqu'à 100 000 \$ sur le capital autorisé.

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune Part n'a été émise en vertu du programme de placement au cours du marché.

7. CAPITAUX PROPRES

7.1 Capital autorisé et parts en circulation

CT REIT est autorisée à émettre un nombre illimité de Parts. Au 31 décembre 2023, CT REIT avait un total de 108 321 650 Parts en circulation, dont 33 989 508 Parts étaient détenues par la Société, et de 127 193 833 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 2023		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	107 501 944	127 193 833	234 695 777
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 271 847	—	1 271 847
Parts rachetées et annulées	(452 141)	—	(452 141)
Total des parts en circulation à la fin	108 321 650	127 193 833	235 515 483

	Au 31 décembre 2022		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	106 304 288	126 880 857	233 185 145
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 197 656	312 976	1 510 632
Total des parts en circulation à la fin	107 501 944	127 193 833	234 695 777

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 ayant droit de vote.

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 ayant droit de vote ou à l'égard d'une résolution écrite des porteurs de parts ayant droit de vote. 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 2023		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	105 287 \$	124 147 \$	229 434 \$
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			293 396 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	107 965 763	127 193 833	235 159 596
Effet dilutif des autres régimes de parts			326 050
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			101 854 123
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			337 339 769

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	148 264 \$	176 349 \$	324 613 \$
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			388 575 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	106 893 856	127 123 521	234 017 377
Effet dilutif des autres régimes de parts			288 433
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			93 706 035
			328 011 845

7.2 Capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Capitaux propres au début, tels qu'ils ont été présentés antérieurement	3 827 173 \$	3 678 149 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période	229 434	324 613
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	—	5 617
Distributions aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	(112 637)	(108 827)
Distributions aux porteurs de parts	(95 635)	(91 537)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et autres	18 066	19 158
Parts rachetées et annulées	(6 332)	—
Programme de rachat automatique	(12 300)	—
Capitaux propres à la fin	3 847 769 \$	3 827 173 \$

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

7.3 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 2023, une distribution de 0,07485 \$ par part, payable le 15 janvier 2024 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 29 décembre 2023, a été déclarée.

Le 15 janvier 2024, une distribution de 0,07485 \$ par part, payable le 15 février 2024 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2024, a été déclarée.

L'un des objectifs de CT REIT consiste à accroître les distributions mensuelles. Les paiements et les hausses de distribution depuis le 1^{er} janvier 2014 se présentent comme suit :

Exercice	Date d'entrée en vigueur ¹	Distribution mensuelle par part	Pourcentage d'augmentation	Distribution annualisée par part	Augmentation annualisée par part
2023	Juillet	0,075 \$	3,5 %	0,898 \$	0,030 \$
2022	Juillet	0,072 \$	3,4 %	0,868 \$	0,029 \$
2021	Juillet	0,070 \$	4,5 %	0,839 \$	0,036 \$
2020	Janvier/septembre	0,066 \$/0,067 \$	4,0 %/2,0 %	0,787 \$/0,803 \$	0,030 \$/0,016 \$
2019	Janvier	0,063 \$	4,0 %	0,757 \$	0,029 \$
2018	Janvier	0,061 \$	4,0 %	0,728 \$	0,028 \$
2017	Janvier	0,058 \$	2,9 %	0,700 \$	0,020 \$
2016	Janvier	0,057 \$	2,6 %	0,680 \$	0,017 \$
2015	Janvier	0,055 \$	2,0 %	0,663 \$	0,013 \$
2014	Janvier	0,054 \$	—	0,650 \$	—

1. Mois durant lequel la hausse des distributions mensuelles entre en vigueur.

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

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2023	2022	2023	2022
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	52 849 \$	50 873 \$	207 616 \$	199 699 \$
Réinvestissement des distributions	4 699	4 745	18 509	19 158
Distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions – payées	48 150 \$	46 128 \$	189 107 \$	180 541 \$
Distributions par part – payées	0,225 \$	0,217 \$	0,883 \$	0,854 \$

Les distributions pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont plus élevées qu'à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la hausse des distributions qui est entrée en vigueur pour les distributions mensuelles versées en juillet 2022 et en juillet 2023, respectivement.

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 FTOA (une mesure non conforme aux PCGR du bénéfice économique récurrent utilisée pour évaluer la capacité de distribution; se reporter à la section 10) et d'autres facteurs pour déterminer les distributions à payer aux porteurs de parts.

Les distributions de CT REIT pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont moins élevées que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation diminués des intérêts et autres charges financières, montant net, 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	
	2023	2022	2023	2022
FTOA ¹	71 474 \$	68 515 \$	283 389 \$	268 783 \$
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	52 849	50 873	207 616	199 699
Excédent des FTOA sur les distributions payées (A)¹	18 625 \$	17 642 \$	75 773 \$	69 084 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (B) ²	235 723 101	234 836 723	235 485 646	234 305 809
Excédent des FTOA sur les distributions payées par part (A)/(B)²	0,079 \$	0,075 \$	0,322 \$	0,295 \$

1. Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 pour plus d'information.

2. Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 pour plus d'information.

7.4 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 2023	Au 31 décembre 2022
Total des capitaux propres (A)	3 847 769 \$	3 827 173 \$
Parts et parts de société en commandite de catégorie B en circulation à la fin de la période (B)	235 515 483	234 695 777
Valeur comptable par part (A)/(B)	16,34 \$	16,31 \$

La valeur comptable par Part de CT REIT au 31 décembre 2023 avait augmenté par rapport à la valeur comptable par Part au 31 décembre 2022, principalement en raison du fait que le bénéfice net a excédé les distributions.

8. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le 31 décembre 2023, le porteur de parts détenant le contrôle de CT REIT, la Société, avait une participation effective de 68,4 % 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 6.7 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 2023, environ 91,3 % 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 2023, les transactions avec la Société liées aux immeubles de placement se sont élevées à 117 738 \$ (2022 – 203 071 \$). Se reporter à la note 4 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 6.10 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, les transactions entre parties liées sont généralement 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, modifiée et mise à jour le 8 août 2023, 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 2024, 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, modifiée et mise à jour le 8 août 2023, 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 2024, 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 automatiquement en décembre 2023, et elle arrive à échéance le 31 décembre 2024. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Se reporter à la notice annuelle de 2023 de CT REIT 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 2023, excluant les activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement qui sont présentées à la section 4.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Exercices clos	
	2023	2022
Produits locatifs	494 321 \$	475 851 \$
Charges liées à la convention de gestion immobilière et à la convention de services	1 575 \$	1 550 \$
Distributions sur les Parts	30 100 \$	29 092 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	112 637 \$	108 827 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C	63 962 \$	63 962 \$
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	1 661 \$	958 \$

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 2023	Au 31 décembre 2022
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(2 613) \$	(1 331) \$
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	63 962
Prêts au titre des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C	(58 631)	(58 631)
Autres passifs	50 514	48 713
Distributions à payer sur les Parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	37 363	36 066
Prêts au titre des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(25 298)	(24 409)
Solde net à payer à la Société	1 516 847 \$	1 515 920 \$

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

9. MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES

9.1 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 mettre en application les informations significatives sur les 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 la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie 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 initialement comptabilisés au coût et sont ajustés à la juste valeur à chaque date de bilan. L'ajustement de la juste valeur est comptabilisé en résultat.

9.2 Normes, modifications et interprétations publiées et adoptées

Les modifications suivantes ont été adoptées pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, par conséquent, ont été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

Amélioration des estimations comptables (modifications à IAS 8)

En février 2021, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié des modifications à portée limitée à IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*.

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.

La mise en œuvre de ces modifications n'a pas eu d'incidence importante sur CT REIT.

9.3 Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées

Les nouvelles normes, modifications et interprétations suivantes ont été publiées, mais ne sont pas en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

En janvier 2020, l'IASB a publié une modification d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de clarifier ses exigences pour la présentation des passifs dans l'état de la situation financière. La modification clarifie que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et précise que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement d'un passif. Elle établit également la définition de règlement pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié *Passifs non courants assortis de clauses restrictives* (modifications d'IAS 1). Ces modifications précisent que les clauses restrictives que l'entité doit respecter après la date de clôture n'ont pas d'incidence sur le classement d'une dette en tant que passif courant ou non courant à la date de clôture.

Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. L'application anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications ne devrait pas avoir d'incidence importante sur CT REIT.

10. 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.

10.1 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 portant sur les flux de trésorerie liés aux opérations et flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pour les normes IFRS selon la REALpac (les « FTO et FTOA selon la REALpac ») et portant sur les flux de trésorerie d'exploitation ajustés pour les normes IFRS selon la REALpac (les « FTEA selon la REALpac »). 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 (« FTO »);
- flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (« FTOA »);
- réserve au titre des dépenses d'investissement;
- flux de trésorerie d'exploitation ajustés (« FTEA »);
- bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur;
- excédent des FTOA sur les distributions payées;
- ajustements non liés à l'exploitation du fonds de roulement.

10.1 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		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Produits tirés des immeubles	139 968 \$	135 175 \$	3,5 %	552 772 \$	532 795 \$	3,7 %
Moins :						
Charges liées aux immeubles	(28 842)	(27 833)	3,6 %	(115 523)	(111 133)	4,0 %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	386	(579)	n.s.	1 707	(1 844)	n.s.
Bénéfice d'exploitation net	111 512 \$	106 763 \$	4,4 %	438 956 \$	419 818 \$	4,6 %

1. n.s. : non significatif.

10.1 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.

10.1 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.

10.1 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.

10.1 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		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Magasins semblables	107 552 \$	105 210 \$	2,2 %	421 694 \$	411 478 \$	2,5 %
Projets d'intensification						
2023	1 175	—	n.s.	2 294	—	n.s.
2022	967	665	45,4 %	8 994	3 521	n.s.
Immeubles semblables	109 694 \$	105 875 \$	3,6 %	432 982 \$	414 999 \$	4,3 %
Acquisitions et projets d'aménagement						
2023	1 445	—	n.s.	4 947	966	n.s.
2022	373	888	(58,0) %	1 027	3 853	(73,3) %
Bénéfice d'exploitation net	111 512 \$	106 763 \$	4,4 %	438 956 \$	419 818 \$	4,6 %
Plus :						
Charges liées aux immeubles	28 842	27 833	3,6 %	115 523	111 133	4,0 %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	(386)	579	n.s.	(1 707)	1 844	n.s.
Produits tirés des immeubles	139 968 \$	135 175 \$	3,5 %	552 772 \$	532 795 \$	3,7 %

1. n.s. : non significatif.

10.1 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 FTO, ainsi qu'un rapprochement des FTO avec les FTOA.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	38 239 \$	74 749 \$	(48,8) %	229 434 \$	324 613 \$	(29,3) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	39 334	860	n.s.	78 636	(27 845)	n.s.
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(628)	(495)	26,9 %	31	(115)	n.s.
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(171)	(145)	17,9 %	(852)	(564)	51,1 %
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	523	276	89,5 %	(625)	(866)	(27,8) %
Charges liées à la location interne	407	325	25,2 %	1 290	981	31,5 %
Flux de trésorerie liés aux opérations	77 704 \$	75 570 \$	2,8 %	307 914 \$	296 204 \$	4,0 %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	386	(579)	n.s.	1 707	(1 844)	n.s.
Coûts de location directs ^{2, 3}	(290)	(233)	24,5 %	(1 190)	(547)	n.s.
Réserve au titre des dépenses d'investissement ²	(6 326)	(6 243)	1,3 %	(25 042)	(25 030)	— %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	71 474 \$	68 515 \$	4,3 %	283 389 \$	268 783 \$	5,4 %

1. n.s. : non significatif.

2. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

3. Exclut les coûts de location internes et externes liés aux projets d'aménagement.

Flux de trésorerie liés aux opérations (« FTO »)

Les FTO 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 FTO 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 FTO conformément aux FTO et FTOA selon la REALpac. L'utilisation des FTO, 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 FTO 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 FTO ajoutent des éléments au bénéfice net qui ne découlent pas des activités d'exploitation, comme les ajustements de la juste valeur. Cependant, les FTO 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 (« FTOA »)

Les FTOA 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 FTOA 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 FTOA conformément aux FTO et FTOA selon la REALpac.

CT REIT calcule les FTOA en ajustant les FTO 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 FTOA 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 FTOA, 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 FTOA sont une mesure utile de la performance opérationnelle semblable aux FTO décrits précédemment, ajustée pour tenir compte de l'incidence des produits et des charges sans effet sur la trésorerie.

10.1 g) Réserve au titre des dépenses d'investissement

Le tableau suivant présente une comparaison et un rapprochement des dépenses d'investissement recouvrables effectuées depuis 2013 et de la réserve au titre des dépenses d'investissement utilisée pour calculer les FTOA au cours de cette période.

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes indiquées	Réserve au titre des dépenses d'investissement ¹	Dépenses d'investissement recouvrables	Écart
Du 23 octobre 2013 au 31 décembre 2017	74 266 \$	66 418 \$	7 848 \$
Exercice clos le 31 décembre 2018	22 517 \$	17 699 \$	4 818 \$
Exercice clos le 31 décembre 2019	23 431 \$	20 549 \$	2 882 \$
Exercice clos le 31 décembre 2020	24 254 \$	18 091 \$	6 163 \$
Exercice clos le 31 décembre 2021	24 387 \$	33 994 \$	(9 607) \$
2022			
T1	6 213 \$	1 966 \$	4 247 \$
T2	6 227	2 502	3 725
T3	6 347	7 464	(1 117)
T4	6 243	14 903	(8 660)
Exercice clos le 31 décembre 2022	25 030 \$	26 835 \$	(1 805) \$
2023			
T1	6 327 \$	824 \$	5 503 \$
T2	6 181	4 852	1 329
T3	6 208	10 818	(4 610)
T4	6 326	17 782	(11 456)
Exercice clos le 31 décembre 2023	25 042 \$	34 276 \$	(9 234) \$
Total	218 927 \$	217 862 \$	1 065 \$

1. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

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 1 065 \$ au cours de la période allant du 23 octobre 2013 au 31 décembre 2023. La réserve au titre des dépenses d'investissement par pied carré a augmenté depuis 2013, 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 4.11 pour plus d'information.

10.1 h) Flux de trésorerie d'exploitation ajustés

Les FTEA 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 FTEA 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 FTEA conformément aux FTEA selon la REALpac. La direction estime que l'utilisation des FTEA, 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 FTEA 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 selon les normes IFRS (se reporter aux tableaux consolidés des flux de trésorerie pour les exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022) et les FTEA.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	118 316 \$	123 937 \$	(4,5) %	425 055 \$	399 273 \$	6,5 %
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(9 449)	(308)	n.s.	(5 296)	5 193	n.s.
Intérêts et autres charges financières, montant net	(29 425)	(27 703)	6,2 %	(113 942)	(110 416)	3,2 %
Charges liées à la location externe non afférentes à l'aménagement	(94)	(77)	22,1 %	(571)	(77)	n.s.
Réserve au titre des dépenses d'investissement ²	(6 326)	(6 243)	1,3 %	(25 042)	(25 030)	— %
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(171)	(145)	17,9 %	(852)	(564)	51,1 %
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés²	72 851 \$	89 461 \$	(18,6) %	279 352 \$	268 379 \$	4,1 %

1. n.s. : non significatif.

2. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

10.1 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 2023.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation ¹	2023	2022	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	38 239 \$	74 749 \$	(48,8) %	229 434 \$	324 613 \$	(29,3) %
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	39 334	860	n.s.	78 636	(27 845)	n.s.
Ajustement de la juste valeur des attributions fondées sur des parts	523	276	89,5 %	(625)	(866)	(27,8) %
Charges d'intérêts et autres charges financières	29 795	27 743	7,4 %	114 482	110 672	3,4 %
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(628)	(495)	26,9 %	31	(115)	n.s.
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	107 263 \$	103 133 \$	4,0 %	421 958 \$	406 459 \$	3,8 %

1. n.s. : non significatif.

10.1 j) Excédent des FTOA sur les distributions payées

L'excédent des FTOA 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 10.1 f) pour le rapprochement du bénéfice net et du bénéfice global avec les FTOA.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2023	2022	2023	2022
FTOA	71 474 \$	68 515 \$	283 389 \$	268 783 \$
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	52 849	50 873	207 616	199 699
Excédent des FTOA sur les distributions payées	18 625 \$	17 642 \$	75 773 \$	69 084 \$

10.1 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 FTEA 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 aux FTEA selon la REALpac. 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	
	2023	2022	2023	2022
Variations du fonds de roulement et autres	(11 560) \$	(21 699) \$	(1 305) \$	5 952 \$
Ajouter (déduire) :				
Variation des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(618)	9 292	31	(256)
Variation des autres passifs non courants	1 007	866	48	(346)
Variation des autres passifs	(940)	11 722	(3 432)	1 053
Autres	2 662	(489)	(638)	(1 210)
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(9 449) \$	(308) \$	(5 296) \$	5 193 \$

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	
	2023	2022	2023	2022
Autres actifs non courants	174 \$	(247) \$	101 \$	(382) \$
Autres actifs courants	(13 347)	(12 104)	252	1 299
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(2 474)	(3 077)	(249)	593
Autres passifs	6 198	15 120	(5 400)	3 683
Ajustements non liés à l'exploitation aux variations du fonds de roulement et autres	(9 449) \$	(308) \$	(5 296) \$	5 193 \$

10.2 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 FTOA;
- FTO par part – de base;
- FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR);
- FTOA par part – de base;
- FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR);
- excédent des FTOA 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.

10.2 a) Ratio de distribution des FTOA

Le ratio de distribution des FTOA 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 FTOA est la meilleure mesure de la capacité de distribution de la FPI. Le ratio de distribution des FTOA 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 FTOA qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les FTOA. Le tableau suivant présente la composition du ratio de distribution des FTOA.

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Distributions par part – payées (A)	0,225 \$	0,217 \$	3,5 %	0,883 \$	0,854 \$	3,5 %
FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)¹ (B)	0,303 \$	0,292 \$	3,8 %	1,203 \$	1,147 \$	4,9 %
Ratio de distribution des FTOA (A)/(B)	74,3 %	74,3 %	— %	73,4 %	74,5 %	(1,1) %

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.

10.2 b) FTO par part – de base, FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR), FTOA par part – de base et FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)

Les FTO par part – de base, les FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR), les FTOA par part – de base et les FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) sont des ratios non conformes aux PCGR et reflètent les FTO et les FTOA 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 FTO et des FTOA, 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 FTO 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 FTOA par part sont des mesures utiles de la performance opérationnelle semblables aux FTO décrits précédemment, ajustées pour tenir compte de l'incidence des produits et des charges sans effet sur la trésorerie. Les ratios des FTO par part et des FTOA 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 FTO par part qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les FTO, et la composante des ratios des FTOA par part qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est les FTOA.

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base	0,330 \$	0,322 \$	2,5 %	1,309 \$	1,266 \$	3,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)	0,330 \$	0,322 \$	2,5 %	1,308 \$	1,264 \$	3,5 %

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2023	2022	Variation	2023	2022	Variation
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base	0,304 \$	0,292 \$	4,1 %	1,205 \$	1,149 \$	4,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR)	0,303 \$	0,292 \$	3,8 %	1,203 \$	1,147 \$	4,9 %

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 FTO et des FTOA 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.

10.2 c) Excédent des FTOA sur les distributions payées par part

L'excédent des FTOA sur les distributions payées par part est un ratio non conforme aux PCGR qui reflète l'excédent des FTOA 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 FTOA sur les distributions payées par part 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 de l'excédent des FTOA sur les distributions payées par part qui est une mesure financière non conforme aux PCGR est l'excédent des FTOA sur les distributions payées. L'excédent des FTOA 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	
	2023	2022	2023	2022
Excédent des FTOA sur les distributions payées (A)	18 625 \$	17 642 \$	75 773 \$	69 084 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non conforme aux PCGR) (B)	235 723 101	234 836 723	235 485 646	234 305 809
Excédent des FTOA sur les distributions payées par part (A)/(B)	0,079 \$	0,075 \$	0,322 \$	0,295 \$

10.2 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 2023	Au 31 décembre 2022
Total de la dette	2 880 994 \$	2 787 634 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	421 958 \$	406 459 \$
Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur	6,83	6,86

10.2 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	2023	2022	2023	2022
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements de la juste valeur (A)	107 263 \$	103 133 \$	421 958 \$	406 459 \$
Charges d'intérêts et autres charges financières (B)	29 795 \$	27 743 \$	114 482 \$	110 672 \$
Ratio de couverture des intérêts (A)/(B)	3,60	3,72	3,69	3,67

10.2 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)	Exercices clos	
Pour les exercices clos les 31 décembre	2023	2022
Charges liées au personnel ¹	9 825 \$	9 708 \$
Convention de services avec la Société	1 094	1 094
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	4 318	3 676
Frais généraux et administratifs	15 237 \$	14 478 \$
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	(625)	(866)
Frais généraux et administratifs ajustés (A)	15 862 \$	15 344 \$
Produits tirés des immeubles (B)	552 772 \$	532 795 \$
Frais généraux et administratifs ajustés en pourcentage des produits tirés des immeubles (A/B)	2,9 %	2,9 %

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 (625) \$ [cumul annuel de 2022 – (866) \$] pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

11. PRINCIPALES DONNÉES TRIMESTRIELLES CONSOLIDÉES

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	2023				2022			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Pour les trimestres clos								
Produits tirés des immeubles	139 968 \$	137 479 \$	137 819 \$	137 506 \$	135 175 \$	133 155 \$	132 515 \$	131 950 \$
Bénéfice net	38 239 \$	11 327 \$	109 357 \$	70 511 \$	74 749 \$	77 014 \$	79 771 \$	93 079 \$
Bénéfice net par part								
– de base	0,162 \$	0,048 \$	0,465 \$	0,300 \$	0,319 \$	0,329 \$	0,341 \$	0,399 \$
– dilué	0,161 \$	0,048 \$	0,376 \$	0,265 \$	0,276 \$	0,285 \$	0,296 \$	0,345 \$
FTO par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ¹	0,330 \$	0,327 \$	0,330 \$	0,321 \$	0,322 \$	0,321 \$	0,313 \$	0,307 \$
FTOA par part – dilués (mesure non conforme aux PCGR) ¹	0,303 \$	0,301 \$	0,304 \$	0,295 \$	0,292 \$	0,292 \$	0,284 \$	0,278 \$
Total de l'actif	6 966 564 \$	6 956 954 \$	6 950 062 \$	6 863 797 \$	6 844 789 \$	6 763 640 \$	6 702 583 \$	6 592 386 \$
Total de la dette	2 880 994 \$	2 856 277 \$	2 776 260 \$	2 791 349 \$	2 787 634 \$	2 747 368 \$	2 697 073 \$	2 697 056 \$
Total des distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions, aux porteurs de parts – payées	48 151 \$	47 775 \$	46 551 \$	46 631 \$	46 128 \$	46 011 \$	44 282 \$	44 120 \$
Total des distributions par part – payées	0,225 \$	0,225 \$	0,217 \$	0,217 \$	0,217 \$	0,217 \$	0,212 \$	0,210 \$
Valeur comptable par part	16,34 \$	16,44 \$	16,63 \$	16,39 \$	16,31 \$	16,21 \$	16,10 \$	15,97 \$
Cours de marché par part								
– cours le plus élevé	14,80 \$	15,71 \$	16,47 \$	16,87 \$	16,23 \$	17,31 \$	18,46 \$	18,41 \$
– cours le moins élevé	12,57 \$	13,52 \$	14,31 \$	15,30 \$	14,21 \$	14,46 \$	15,25 \$	16,02 \$
– à la clôture de la période	14,65 \$	13,69 \$	15,09 \$	16,03 \$	15,59 \$	15,01 \$	16,57 \$	17,68 \$

1. Ratio non conforme aux PCGR.

Le tableau suivant présente un rapprochement du bénéfice net et du bénéfice global, conformes aux PCGR, avec les FTO, ainsi qu'un rapprochement des FTO avec les FTOA.

(en milliers de dollars canadiens)	2023				2022			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Pour les trimestres clos								
Bénéfice net et bénéfice global	38 239 \$	11 327 \$	109 357 \$	70 511 \$	74 749 \$	77 014 \$	79 771 \$	93 079 \$
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	39 334	66 669	(31 547)	4 180	860	(608)	(6 020)	(22 077)
Charge d'impôt sur le résultat du commandité	(628)	(152)	367	444	(495)	(181)	20	541
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation	(171)	(176)	(154)	(351)	(145)	(213)	(94)	(112)
Ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	523	(913)	(533)	298	276	(834)	(499)	191
Charges liées à la location interne	407	318	319	246	325	219	234	203
Flux de trésorerie liés aux opérations	77 704 \$	77 073 \$	77 809 \$	75 328 \$	75 570 \$	75 397 \$	73 412 \$	71 825 \$
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	386	507	392	422	(579)	(350)	(453)	(462)
Coûts de location directs ^{1,2}	(290)	(346)	(362)	(192)	(233)	(105)	(112)	(97)
Réserve au titre des dépenses d'investissement ¹	(6 326)	(6 208)	(6 181)	(6 327)	(6 243)	(6 347)	(6 227)	(6 213)
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	71 474 \$	71 026 \$	71 658 \$	69 231 \$	68 515 \$	68 595 \$	66 620 \$	65 053 \$

1. Les données comparatives ont été retraitées conformément à la présentation de l'exercice considéré.

2. Exclut les coûts de location internes et externes liés aux projets d'aménagement.

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 facteurs macroéconomiques (y compris, mais sans s'y limiter, les pressions inflationnistes et la hausse des taux d'intérêt) et les tendances des marchés pourraient avoir une influence sur les dépenses de consommation, sur la demande de locaux et sur les taux d'occupation et, par conséquent, sur la performance opérationnelle de la FPI, et l'ampleur de ces répercussions est difficile à prévoir.

Se reporter aux rapports de gestion annuels et intermédiaires respectifs de CT REIT pour une analyse des périodes indiquées ci-dessus.

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 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.

Le tableau suivant présente un sommaire de chacun des risques principaux et autres risques liés aux affaires et aux activités de la FPI de l'univers des risques de la FPI. Tous les risques de la FPI sont classés dans les principales catégories suivantes : les risques stratégiques, les risques financiers, les risques liés à l'exploitation et les risques environnementaux et sociaux, ainsi que les stratégies de gestion des risques connexes. La notice annuelle de 2023 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 2023 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. Ces fluctuations ou changements fondamentaux dans le contexte macroéconomique ou dans le contexte des régions et des 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>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Relation d'affaire clé</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 intrinsèques. 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 Canadian Tire, qui figurent parmi les détaillants d'articles d'usage courant omnicanal les plus résilients, emblématiques et réputés 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.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Risques 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 importants, 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, 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 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.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Conformité aux lois et aux règlements</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. 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 <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i>, 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>La FPI surveille les risques environnementaux à mesure qu'ils continuent d'évoluer. Elle se concentre particulièrement sur la transition mondiale vers une économie carboneutre et sur les conséquences entraînées par les changements climatiques.</p>

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
<p>Exploitation</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 défectueux (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, 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; et • 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, aux cyberincidents, aux changements climatiques, aux plans de continuité des activités et aux plans d'urgence inefficaces, et aux pénuries de talents.</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 significative 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.

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 2023. 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 2023.

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

Il incombe également à la direction d'établir et de maintenir un contrôle interne à l'égard de l'information financière 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.

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 et pourraient ne pas prévenir ou détecter certaines inexactitudes.

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 en utilisant les critères énoncés dans le document *Internal Control – Integrated Framework* (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. 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 2023.

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 2023, 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. 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. 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 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 :

- la stratégie et les objectifs de croissance, à la section 2;
- la juste valeur du portefeuille d'immeubles, à la section 4.4;
- les activités d'aménagement et les activités connexes, y compris le réaménagement et la location de Canada Square, à la section 4.6;
- les activités de location, à la section 4.10;
- les coûts en capital recouvrables, à la section 4.11;
- les dépenses d'investissement servant à financer les acquisitions et les activités d'aménagement, à la section 6.1;
- la stratégie de structure du capital, à la section 6.11;
- les engagements au 31 décembre 2023, à la section 6.12;
- les distributions, à la section 7.3;
- les dépenses d'investissement, à la section 10.1 g);
- 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 mener des projets d'aménagement et d'intensification de ses immeubles, ainsi qu'à collaborer avec la Société pour des projets d'aménagement et d'intensification des immeubles;
- 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 comprennent, sans s'y limiter : la persistance d'un risque de récession au Canada ainsi que le moment et l'étendue des fluctuations futures de l'inflation et des taux d'intérêt; 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; que le réaménagement de Canada Square et les activités connexes se dérouleront comme prévu; et que la Société poursuivra sa participation dans la FPI selon les modalités décrites dans la notice annuelle de 2023.

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 2023.

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.sedarplus.ca 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 ne fait pas partie du présent rapport de gestion et n'est pas intégrée par renvoi au 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 2023 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.sedarplus.ca.

Le 13 février 2024

Index

ÉTATS
FINANCIERS
CONSOLIDÉS
ET NOTES
ANNEXES

Responsabilité de la direction pour les états financiers	68
Rapport de l'auditeur indépendant	69
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 Informations significatives sur les méthodes comptables	81
Note 4 Immeubles de placement	85
Note 5 Autres actifs	87
Note 6 Parts de société en commandite de catégorie C	88
Note 7 Emprunts hypothécaires	89
Note 8 Débentures	90
Note 9 Contrats de location	90
Note 10 Autres passifs	92
Note 11 Facilités de crédit	92
Note 12 Capitaux propres	93
Note 13 Régimes de rémunération fondée sur des parts	96
Note 14 Participations ne donnant pas le contrôle	97
Note 15 Produits et charges	98
Note 16 Frais généraux et administratifs	98
Note 17 Intérêts et autres charges financières, montant net	99
Note 18 Variations du fonds de roulement et autres	99
Note 19 Information sectorielle	99
Note 20 Engagements et éventualités	99
Note 21 Transactions entre parties liées	100
Note 22 Instruments financiers et gestion des risques	102
Note 23 Gestion du capital et liquidités	104
Glossaire	107

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,

« Kevin Salsberg »

Kevin Salsberg

« Lesley Gibson »

Lesley Gibson

Le 13 février 2024

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts et
au conseil des fiduciaires 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 2023 et 2022, 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 des informations significatives sur les 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 2023 et 2022, 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 des plus importantes dans l'audit des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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 4 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 requis de notre part un degré élevé de jugement et d'efforts; nous avons notamment dû recourir à des spécialistes en juste valeur.

Traitement de la question pendant l'audit

Nos procédures d'audit liées aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux utilisés pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement comprenaient les suivantes :

- 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 de spécialistes de la juste valeur, nous avons évalué le caractère raisonnable des estimations de la direction quant aux produits locatifs futurs, aux taux d'actualisation et aux taux de capitalisation finaux 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 2023 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 de l'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 de l'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'associée responsable de la mission d'audit au terme de laquelle le présent rapport de l'auditeur indépendant est délivré est Rose Fitzsimon.

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

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)
Le 13 février 2024

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	4	6 936 000 \$	6 833 000 \$
Autres actifs	5	1 704	1 863
		6 937 704	6 834 863
Actifs courants			
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs		3 455	3 734
Autres actifs	5	4 639	3 581
Trésorerie et équivalents de trésorerie		20 766	2 611
		28 860	9 926
Total de l'actif		6 966 564 \$	6 844 789 \$
Passif			
Passifs non courants			
Parts de société en commandite de catégorie C	6	1 251 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	7	8 623	9 128
Débetures	8	1 420 313	1 170 905
Obligations locatives	9	100 177	102 223
Autres passifs	10	5 198	5 150
		2 785 861	2 738 956
Passifs courants			
Parts de société en commandite de catégorie C	6	200 000	—
Emprunts hypothécaires	7	508	56 167
Facilités de crédit	11	—	99 884
Obligations locatives	9	923	649
Autres passifs	10	113 875	104 987
Distributions à payer	12	17 628	16 973
		332 934	278 660
Total du passif		3 118 795	3 017 616
Capitaux propres			
Avoir des porteurs de parts	12	1 707 336	1 698 250
Participations ne donnant pas le contrôle	12, 14	2 140 433	2 128 923
Total des capitaux propres		3 847 769	3 827 173
Total du passif et des capitaux propres		6 966 564 \$	6 844 789 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

« John O'Bryan »

John O'Bryan

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	Exercices clos	
		2023	2022
Produits tirés des immeubles	15	552 772 \$	532 795 \$
Charges liées aux immeubles	15	(115 523)	(111 133)
Frais généraux et administratifs	16	(15 237)	(14 478)
Intérêts et autres charges financières, montant net	17	(113 942)	(110 416)
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	(78 636)	27 845
Bénéfice net et bénéfice global		229 434 \$	324 613 \$
Bénéfice net et bénéfice global attribuables aux :			
Porteurs de parts	12	105 287 \$	148 264 \$
Participations ne donnant pas le contrôle	12, 14	124 147	176 349
		229 434 \$	324 613 \$
Bénéfice net par part – de base	12	0,976 \$	1,387 \$
Bénéfice net par part – dilué	12	0,870 \$	1,185 \$

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 2022		1 112 415 \$	585 835 \$	1 698 250 \$	2 128 923 \$	3 827 173 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période	12, 14	—	105 287	105 287	124 147	229 434
Distributions	12	—	(95 635)	(95 635)	(112 637)	(208 272)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions et autres	12	18 066	—	18 066	—	18 066
Parts rachetées et annulées	12	(6 433)	101	(6 332)	—	(6 332)
Programme de rachat automatique	12	—	(12 300)	(12 300)	—	(12 300)
Solde au 31 décembre 2023		1 124 048 \$	583 288 \$	1 707 336 \$	2 140 433 \$	3 847 769 \$
	Note	Parts	Bénéfices non distribués	Avoir des porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2021		1 093 257 \$	529 108 \$	1 622 365 \$	2 055 784 \$	3 678 149 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période	12, 14	—	148 264	148 264	176 349	324 613
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	12	—	—	—	5 617	5 617
Distributions	12	—	(91 537)	(91 537)	(108 827)	(200 364)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	12	19 158	—	19 158	—	19 158
Solde au 31 décembre 2022		1 112 415 \$	585 835 \$	1 698 250 \$	2 128 923 \$	3 827 173 \$

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	
		2023	2022
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		229 434 \$	324 613 \$
Ajouter (déduire) :			
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	4	78 636	(27 845)
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de manière linéaire	15	1 707	(1 844)
Impôt différé		31	(115)
Intérêts et autres charges financières, montant net	17	113 942	110 416
Variations du fonds de roulement et autres	18	1 305	(5 952)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		425 055 \$	399 273 \$
Activités d'investissement			
Investissements dans des immeubles productifs		(2 859)	(21 664)
Activités d'aménagement et d'intensification		(152 317)	(167 811)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires		(31 742)	(30 142)
Produit de cession	4	389	—
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(186 529) \$	(219 617) \$
Activités de financement			
Produit de l'émission de débentures	8	250 000	250 000
Rachat de débentures		—	(150 000)
Distributions sur les Parts		(76 793)	(72 040)
Parts rachetées dans le cadre de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités	12	(6 332)	—
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B – paiement ou prêt		(112 315)	(108 501)
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C – paiement ou prêt	6, 17	(63 962)	(63 962)
(Remboursements) prélèvements sur les facilités de crédit, montant net	11	(99 884)	20 584
Paiements sur le capital des contrats de location relativement aux actifs au titre de droits d'utilisation		(852)	(564)
Remboursement du capital des emprunts hypothécaires	7	(56 078)	(10 081)
Intérêts versés, montant net		(53 019)	(43 807)
Frais d'émission de débentures		(1 136)	(1 455)
Coûts liés au règlement des débentures		—	(744)
Frais d'émission des parts de société en commandite de catégorie B		—	(30)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement		(220 371) \$	(180 600) \$
Flux de trésorerie générés (utilisés) au cours de la période		18 155 \$	(944) \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début		2 611	3 555
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin		20 766 \$	2 611 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes

Pour les exercices clos les 31 décembre 2023 et 2022

(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 2023, une participation effective de 68,4 % 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 2023 et 2022.

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 13 février 2024.

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 informations significatives sur les 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 significative 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 4 sont considérées comme critiques.

f) Normes, modifications et interprétations publiées et adoptées

Les modifications suivantes ont été adoptées pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, par conséquent, ont été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

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 8)

En février 2021, l'International Accounting Standards Board (« IASB ») a publié des modifications à portée limitée à IAS 8, *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*.

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.

La mise en œuvre de ces modifications n'a pas eu d'incidence importante sur CT REIT.

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

Les nouvelles normes, modifications et interprétations suivantes ont été publiées, mais ne sont pas en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

i) Classement des passifs en tant que passifs courants ou passifs non courants (modifications à IAS 1)

En janvier 2020, l'IASB a publié une modification d'IAS 1, *Présentation des états financiers*, afin de clarifier ses exigences pour la présentation des passifs dans l'état de la situation financière. La modification clarifie que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et précise que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement d'un passif. Elle établit également la définition de règlement pour préciser que, par règlement, on entend le transfert à l'autre partie d'éléments de trésorerie, d'instruments de capitaux propres, d'autres actifs ou de services. Le 31 octobre 2022, l'IASB a publié *Passifs non courants assortis de clauses restrictives* (modifications d'IAS 1). Ces modifications précisent que les clauses restrictives que l'entité doit respecter après la date de clôture n'ont pas d'incidence sur le classement d'une dette en tant que passif courant ou non courant à la date de clôture.

Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024. L'application anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications ne devrait pas avoir d'incidence importante sur CT REIT.

3. INFORMATIONS SIGNIFICATIVES SUR LES 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 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.

e) Comptabilisation des produits – Bailleur

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.

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

	Exercice clos le 31 décembre 2023			Exercice clos le 31 décembre 2022		
	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	6 703 462 \$	129 538 \$	6 833 000 \$	6 409 844 \$	79 156 \$	6 489 000 \$
Placements immobiliers	2 087	—	2 087	27 375	—	27 375
Projets d'intensification	—	71 211	71 211	—	136 674	136 674
Projets d'aménagement	—	70 288	70 288	—	76 246	76 246
Terrains destinés à l'aménagement	—	325	325	—	16 468	16 468
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	7 343	7 343	—	3 666	3 666
Transferts provenant des immeubles en cours d'aménagement	206 780	(206 780)	—	182 672	(182 672)	—
Transferts vers les immeubles en cours d'aménagement	(14 405)	14 405	—	—	—	—
Actifs au titre de droits d'utilisation – modification de contrats de location et entrées	(1 805)	—	(1 805)	27 047	—	27 047
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	(78 636)	—	(78 636)	27 845	—	27 845
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	(1 700)	—	(1 700)	1 844	—	1 844
Dépenses d'investissement recouvrables	34 276	—	34 276	26 835	—	26 835
Cessions	(389)	—	(389)	—	—	—
Solde à la fin	6 849 670 \$	86 330 \$	6 936 000 \$	6 703 462 \$	129 538 \$	6 833 000 \$

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 d'immeubles 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 des sociétés nationales d'évaluation immobilière indépendantes sur une période de quatre ans.

Le portefeuille d'immeubles comprend 12 immeubles (31 décembre 2022 – 11 immeubles) situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées courantes restantes vont jusqu'à 32 ans (31 décembre 2022 – jusqu'à 33 ans), et dont la durée courante moyenne restante est d'environ 15 ans (31 décembre 2022 – 14 ans). Ces 12 baux fonciers sont inclus dans les immeubles de placement en tant qu'actifs au titre de droits d'utilisation pour un montant de 102 371 \$ au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 – 104 182 \$).

Les principales données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs et des immeubles en cours d'aménagement de CT REIT sont les suivantes :

	Exercice clos le 31 décembre 2023	Exercice clos le 31 décembre 2022
Nombre d'immeubles	374	373
Valeur à la fin de la période	6 936 000 \$	6 833 000 \$
Taux d'actualisation ¹	7,20 %	7,01 %
Taux de capitalisation final ¹	6,71 %	6,51 %
Période de possession (en années)	11	11

1. Taux moyen pondéré.

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.

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2022	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
Sensibilité au taux				
+ 75 points de base	6 254 000 \$	(682 000) \$	6 166 000 \$	(667 000) \$
+ 50 points de base	6 466 000	(470 000)	6 380 000	(453 000)
+ 25 points de base	6 692 000	(244 000)	6 588 000	(245 000)
Fin de la période	6 936 000 \$	— \$	6 833 000 \$	— \$
- 25 points de base	7 200 000	264 000	7 096 000	263 000
- 50 points de base	7 485 000	549 000	7 384 000	551 000
- 75 points de base	7 796 000 \$	860 000 \$	7 701 000 \$	868 000 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2023

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2023				
	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	— \$	— \$	46 509 \$	70 904 \$	117 413 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement	2 087	—	23 779	307	26 173
Montant financé au moyen de facilités de crédit bancaire ou à même la trésorerie	—	325	—	—	325
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	7 343	—	7 343
Total des coûts	2 087 \$	325 \$	77 631 \$	71 211 \$	151 254 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2022

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2022				
	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	8 916 \$	3 918 \$	14 361 \$	70 822 \$	98 017 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement	10 488	6 324	30 073	6 807	53 692
Montant financé au moyen de facilités de crédit	2 324	6 226	31 812	59 045	99 407
Intérêts capitalisés et impôt foncier inscrit à l'actif	—	—	3 666	—	3 666
Parts de société en commandite de catégorie B émises à la Société	5 647	—	—	—	5 647
Total des coûts	27 375 \$	16 468 \$	79 912 \$	136 674 \$	260 429 \$

5. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs sont composés des éléments suivants :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôt foncier payé d'avance	1 615 \$	1 715 \$
Autres charges payées d'avance	4 728	3 729
Autres actifs	6 343 \$	5 444 \$
Courants	4 639 \$	3 581 \$
Non courants	1 704	1 863
Autres actifs	6 343 \$	5 444 \$

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 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.

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 2023	Valeur comptable au 31 décembre 2022
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 \$
Tranche courante			200 000 \$	— \$
Tranche non courante			1 251 550	1 451 550
Total			1 451 550 \$	1 451 550 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, des charges d'intérêts de 63 962 \$ (2022 – 63 962 \$) ont été comptabilisées à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C (se reporter à la note 17). 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, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C de 58 631 \$ (2022 – 58 631 \$) 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 2023, le montant net des paiements exigibles à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C était de 5 331 \$ (2022 – 5 331 \$), et il est inscrit dans les autres passifs dans les bilans consolidés. Les prêts différés au 31 décembre 2023 ont été réglés le 2 janvier 2024.

7. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Le tableau suivant présente les emprunts hypothécaires.

	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	391 \$	508 \$	56 078 \$	56 167 \$
Non courant	8 473	8 623	8 864	9 128
Total	8 864 \$	9 131 \$	64 942 \$	65 295 \$

Remboursements futurs :	Amortissement du capital	Échéance	Total
2024	391 \$	— \$	391 \$
2025	403	—	403
2026	103	7 967	8 070
Total de l'obligation contractuelle	897 \$	7 967 \$	8 864 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles			267
			9 131 \$

Les emprunts hypothécaires ont un taux d'intérêt de 3,24 % et arrivent à échéance en mars 2026 (31 décembre 2022 – taux d'intérêt moyen pondéré de 5,49 %). Au 31 décembre 2023, les emprunts hypothécaires à taux fixe et à taux variable s'élevaient à 8 864 \$ (31 décembre 2022 – 9 242 \$) et à néant (31 décembre 2022 – 55 700 \$), respectivement. Au cours du premier trimestre de 2023, CT REIT a remboursé un emprunt hypothécaire d'un montant de 55 700 \$ arrivé à échéance en mars 2023.

Des immeubles de placement, dont la juste valeur est de 20 301 \$ (31 décembre 2022 – 150 370 \$), ont été donnés en nantissement des emprunts hypothécaires.

8. DÉBENTURES

Le tableau suivant présente le détail des débentures.

Séries	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000 \$	199 752 \$	200 000 \$	199 581 \$
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	199 672	200 000	199 537
Série E, 3,47 %, échéant le 16 juin 2027	175 000	174 602	175 000	174 487
Série F, 3,87 %, échéant le 7 décembre 2027	200 000	199 479	200 000	199 346
Série G, 2,37 %, échéant le 6 janvier 2031	150 000	149 320	150 000	149 223
Série H, 3,03 %, échéant le 5 février 2029	250 000	248 912	250 000	248 731
Série I, 5,83 %, échéant le 14 juin 2028	250 000	248 576	—	—
Total	1 425 000 \$	1 420 313 \$	1 175 000 \$	1 170 905 \$

Au 31 décembre 2023, les débentures avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,73 % (31 décembre 2022 – 3,28 %).

Le 17 novembre 2023, CT REIT a émis des débentures non garanties de série I pour un montant de 250 000 \$, assorties d'une durée de 4,6 ans et d'un coupon de 5,828 % par année. Le produit net a servi à rembourser la dette à court terme et à des fins générales.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'amortissement des coûts de transaction de 905 \$ (31 décembre 2022 – 900 \$) 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 17).

9. CONTRATS DE LOCATION

a) CT REIT en tant que preneur

CT REIT est locataire aux termes de 12 baux fonciers avec des tiers propriétaires. Les durées courantes restantes des baux fonciers vont de trois ans à 32 ans, avec une durée courante 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 20 ans à 50 ans, et la durée restante moyenne est de 31 ans. Aux fins du calcul des obligations locatives liées aux baux fonciers, 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.

Les obligations locatives se composent comme suit :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Courant	923 \$	649 \$
Non courant	100 177	102 223
Total	101 100 \$	102 872 \$

La diminution de 1 772 \$ par rapport à l'exercice précédent est principalement attribuable aux modifications apportées aux contrats de location, partiellement compensées par un bail foncier additionnel.

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Moins de un an	6 067 \$	5 123 \$
De un an à cinq ans	26 094	26 177
Plus de cinq ans	217 096	215 426
Total	249 257 \$	246 726 \$

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 22 présente plus de détails sur la gestion de ce risque par CT REIT.

Aucune charge n'a été engagée en 2022 et en 2023 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 2022 et en 2023.

Pour l'année 2023, le total des sorties de trésorerie relatives aux contrats de location s'est élevé à 4 979 \$ (2022 – 4 528 \$).

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 durées des contrats de location sont échelonnées, et la durée courante moyenne pondérée restante est d'environ 8,4 ans. Le portefeuille de contrats de location de la Société prévoit généralement des hausses contractuelles de loyer d'environ 1,5 % par année.

Pour la majorité des 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	Par la suite	Total
Paiements de loyers minimaux à recevoir	435 123	434 960	421 626	398 591	374 471	1 840 803	3 905 574 \$

10. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs sont composés des éléments suivants :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Intérêts à payer	8 181 \$	6 408 \$
Dépenses d'investissement à payer	66 778	74 913
Salaires et avantages à payer	12 409	11 717
Programme de rachat automatique ¹	12 300	—
Produits tirés de l'impôt foncier différé	1 076	1 133
Montant à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C ²	5 331	5 331
Autres	12 998	10 635
Autres passifs	119 073 \$	110 137 \$
Courants	113 875 \$	104 987 \$
Non courants	5 198	5 150
Autres passifs	119 073 \$	110 137 \$

1. Se reporter à la note 12.

2. Se reporter à la note 6.

11. FACILITÉS DE CRÉDIT

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Facilité de crédit bancaire	— \$	99 884 \$
Facilité de crédit auprès de la Société	—	—
	— \$	99 884 \$

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 banques canadiennes (la « facilité de crédit bancaire ») arrivant à échéance en septembre 2027. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé 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 2023, la FPI n'avait effectué aucun prélèvement sur la facilité de crédit bancaire (31 décembre 2022 – 99 884 \$, assorti d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 6,16 %), et elle disposait de lettres de crédit d'un montant de 3 132 \$ (31 décembre 2022 – 4 999 \$).

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 »), arrivant à échéance en décembre 2024. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge.

Au 31 décembre 2023, la FPI n'avait prélevé aucun montant sur la facilité de crédit auprès de la Société (31 décembre 2022 – néant).

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

12. 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 2023		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	107 501 944	127 193 833	234 695 777
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 271 847	—	1 271 847
Parts rachetées et annulées	(452 141)	—	(452 141)
Total des parts en circulation à la fin	108 321 650	127 193 833	235 515 483

	Au 31 décembre 2022		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	106 304 288	126 880 857	233 185 145
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	1 197 656	312 976	1 510 632
Total des parts en circulation à la fin	107 501 944	127 193 833	234 695 777

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 2023 et 2022 sont calculés comme suit, respectivement :

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	105 287 \$	124 147 \$	229 434 \$
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			293 396 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	107 965 763	127 193 833	235 159 596
Effet dilutif des autres régimes de parts			326 050
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			101 854 123
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			337 339 769

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	148 264 \$	176 349 \$	324 613 \$
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			388 575 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	106 893 856	127 123 521	234 017 377
Effet dilutif des autres régimes de parts			288 433
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			93 706 035
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			328 011 845

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

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	2023	2022
	Distributions par part	Distributions par part
Parts	0,886 \$	0,856 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	0,886 \$	0,856 \$

Le 15 décembre 2023, une distribution de 0,07485 \$ par part, payable le 15 janvier 2024 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 29 décembre 2023, a été déclarée.

Le 15 janvier 2024, une distribution de 0,07485 \$ par part, payable le 15 février 2024 aux porteurs de Parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2024, a été déclarée.

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 des 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 n'accordent 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.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 25 novembre 2022, CT REIT a reçu l'approbation de la TSX de racheter jusqu'à 3 300 000 Parts au cours de la période de 12 mois commençant le 29 novembre 2022 et se terminant le 28 novembre 2023 par voie d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, CT REIT a racheté et annulé 452 141 Parts à un prix d'achat moyen pondéré de 13,99 \$ par Part, pour un coût total de 6 332 \$.

Le 27 novembre 2023, la TSX a approuvé le renouvellement de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2023-2024 ») visant le rachat d'un nombre maximal de 3 500 000 Parts au cours de la période de 12 mois commençant le 29 novembre 2023 et se terminant le 28 novembre 2024.

Le 27 novembre 2023, la TSX a approuvé un programme de rachat automatique (« PRA ») dans le cadre de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités de 2023-2024, qui permet au courtier désigné de la FPI de racheter périodiquement des Parts pendant les périodes d'interdiction d'opération de la FPI, selon des paramètres prédéfinis conformément aux règles de la TSX et aux lois en valeurs mobilières applicables. Au 31 décembre 2023, l'obligation maximale de rachat de 12 300 \$ au titre du PRA a été comptabilisée dans les autres passifs.

Programme de placement au cours du marché

Le 25 mai 2023, CT REIT a mis en place un programme de placement au cours du marché qui permet à la FPI d'émettre, de temps à autre et à son gré, des Parts pour un montant allant jusqu'à 100 000 \$ sur le capital autorisé.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, aucune Part n'a été émise en vertu du programme de placement au cours du marché.

13. RÉGIMES DE RÉMUNÉRATION FONDÉE 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 2023, la charge de rémunération courue au titre des parts différées, incluse dans les autres passifs, totalisait 4 800 \$ (2022 – 4 361 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge de rémunération liée aux parts différées qui a été comptabilisée s'est établie à (170) \$ [2022 – (274) \$]. La juste valeur des parts différées correspond au cours des parts, qui est une donnée d'entrée de niveau 1 [se reporter à la note 22a)].

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 2023, la charge de rémunération courue au titre des parts au rendement, incluse dans les autres passifs, totalisait 4 833 \$ (2022 – 4 691 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge de rémunération liée aux parts au rendement octroyées aux employés s'est établie à 2 122 \$ (2022 – 2 530 \$). La juste valeur des parts au rendement correspond au cours des Parts, qui est une donnée d'entrée de niveau 1 [se reporter à la note 22a)].

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 2023, la charge de rémunération courue au titre des parts restreintes, incluse dans les autres passifs, totalisait 365 \$ (2022 – 428 \$). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la charge de rémunération s'est établie à 140 \$ (2022 – 143 \$). La juste valeur des parts restreintes correspond au cours des Parts, qui est une donnée d'entrée de niveau 1 [se reporter à la note 22a)].

14. 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 2023	Au 31 décembre 2022	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022
CT REIT Limited Partnership	54,01 %	54,20 %	124 147 \$	176 349 \$

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.

15. 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 2023
Loyers minimaux de base	386 032 \$	38 447 \$	424 479 \$
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	(2 128)	421	(1 707)
Sous-total des loyers de base	383 904 \$	38 868 \$	422 772 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation des immeubles	90 376	17 894	108 270
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	20 034	288	20 322
Autres produits	7	1 401	1 408
Produits tirés des immeubles	494 321 \$	58 451 \$	552 772 \$

	Société Canadian Tire	Autres	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022
Loyers minimaux de base	371 651 \$	36 735 \$	408 386 \$
Produits locatifs comptabilisés de manière linéaire	1 142	702	1 844
Sous-total des loyers de base	372 793 \$	37 437 \$	410 230 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation des immeubles	88 458	18 229	106 687
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	14 595	183	14 778
Autres produits	5	1 095	1 100
Produits tirés des immeubles	475 851 \$	56 944 \$	532 795 \$

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	2023	2022
Impôt foncier	95 145 \$	91 524 \$
Coûts d'exploitation	20 378	19 609
Charges liées aux immeubles	115 523 \$	111 133 \$

16. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs comprennent les éléments suivants :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2023	2022
Charges liées au personnel ¹	9 825 \$	9 708 \$
Charges liées à la convention de services ²	1 094	1 094
Coûts d'entité ouverte et autres coûts ¹	4 318	3 676
Frais généraux et administratifs	15 237 \$	14 478 \$

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 (625) \$ [2022 – (866) \$] pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

2. Se reporter à la note 21.

17. 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	2023	2022
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	63 962 \$	63 962 \$
Intérêts et coûts de financement – débetures	41 240	39 968
Intérêts et coûts de financement – facilités de crédit ²	8 905	2 042
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	938	2 377
Intérêts sur les obligations locatives	5 201	3 964
	120 246 \$	112 313 \$
Moins : intérêts capitalisés	(5 764)	(1 641)
Charges d'intérêts et autres charges financières	114 482 \$	110 672 \$
Moins : produits d'intérêts	(540)	(256)
Intérêts et autres charges financières, montant net	113 942 \$	110 416 \$

1. Montants payés ou à payer à la Société.

2. Se reporter à la note 21.

18. VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT ET AUTRES

Les variations du fonds de roulement et autres se présentent comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	Exercices clos	
	2023	2022
Variations du fonds de roulement et autres		
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	279 \$	(850) \$
Autres actifs	(353)	(916)
Autres passifs	2 017	(2 898)
Autres	(638)	(1 288)
Variations du fonds de roulement et autres	1 305 \$	(5 952) \$

19. 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.

20. 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 2023, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 171 513 \$ (31 décembre 2022 – 245 547 \$) au titre de paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement. Les engagements comprennent un montant de 163 042 \$ à payer à la Société.

21. 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 et modifiée et mise à jour le 8 août 2023 (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 2024, 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 et modifiée et mise à jour le 8 août 2023 (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 2024, 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 automatiquement en décembre 2023, et elle arrive à échéance le 31 décembre 2024. La facilité de crédit auprès de la Société porte intérêt au taux préférentiel bancaire stipulé 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 4.

Pour les exercices clos les 31 décembre	Note	Exercices clos	
		2023	2022
Produits locatifs	15	494 321 \$	475 851 \$
Charges liées à la convention de gestion immobilière et à la convention de services		1 575 \$	1 550 \$
Distributions sur les Parts		30 100 \$	29 092 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹		112 637 \$	108 827 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C	17	63 962 \$	63 962 \$
Charges d'intérêts sur la facilité de crédit auprès de la Société	17	1 661 \$	958 \$

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 2023	Au 31 décembre 2022
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(2 613) \$	(1 331) \$
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	63 962
Prêts au titre des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C	(58 631)	(58 631)
Autres passifs	50 514	48 713
Distributions à payer sur les Parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	37 363	36 066
Prêts au titre des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(25 298)	(24 409)
Solde net à payer à la Société	1 516 847 \$	1 515 920 \$

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

c) Rémunération des dirigeants et des fiduciaires indépendants

La rémunération du chef de la direction, du chef des finances, du vice-président principal, Immobilier, du chef de l'exploitation¹ 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	2023	2022
Salaires et avantages du personnel à court terme	3 070 \$	3 485 \$
Attributions fondées sur des parts ²	1 102	1 154
Total	4 172 \$	4 639 \$

1. Le poste de chef de l'exploitation a existé durant une partie de 2022.

2. Attributions fondées sur des parts, telles qu'elles sont décrites à la note 13, y compris la (baisse)/hausse des charges résultant de la variation de la juste valeur de marché des Parts de (446) \$ [2022 – (793) \$].

La rémunération du chef de la direction, du chef des finances, du vice-président principal, Immobilier 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.

22. 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 d'entrée utilisées pour les évaluations de la juste valeur et de l'importance de ces données d'entrée pour l'évaluation de la juste valeur dans son intégralité. Les données d'entrée 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; et
- 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 2023 était de 1 384 302 \$, de 1 358 464 \$ et de 8 682 \$, 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 d'entrée de niveau 2. Les données d'entrée 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 d'entrée 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, ainsi que des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs, 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 fondée sur des parts, qui sont inclus dans les autres passifs et comptabilisés à la juste valeur, qui correspond au cours des Parts, une donnée d'entrée de niveau 1.

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 deux agences de notation utilisent (S&P et Morningstar DBRS). La direction surveille ces mesures en les comparant aux cibles des agences de notation du crédit afin de conserver les notations du crédit de première qualité.

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 de croissance, 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 fonds en caisse.

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 sont 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 de première qualité, et seulement avec des institutions financières et des contreparties gouvernementales jouissant d'une notation du crédit de première qualité.

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 débentures 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 néant (2022 – 99 884 \$). 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.

23. 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. 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.

Au 31 décembre 2023, CT REIT respectait toutes les clauses restrictives financières énoncées dans la déclaration de fiducie et de l'acte de fiducie et aux termes des facilités de crédit.

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

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Passif		
Parts de société en commandite de catégorie C	1 451 550 \$	1 451 550 \$
Emprunts hypothécaires	9 131	65 295
Débetures	1 420 313	1 170 905
Facilités de crédit	—	99 884
Capitaux propres		
Avoir des porteurs de parts	1 707 336	1 698 250
Participations ne donnant pas le contrôle	2 140 433	2 128 923
Total	6 728 763 \$	6 614 807 \$

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 2023, CT REIT se conformait à toutes ses 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 et par la suite
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	1 451 550 \$	200 000 \$	251 550 \$	— \$	— \$	200 000 \$	800 000 \$
Débetures	1 425 000	—	200 000	200 000	375 000	250 000	400 000
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	488 613	58 712	51 484	49 000	49 000	43 750	236 667
Intérêts sur les débetures	214 435	53 132	49 605	42 789	36 464	17 759	14 686
Paiements non actualisés futurs au titre des obligations locatives	249 257	6 067	6 425	6 550	6 568	6 551	217 096
Emprunts hypothécaires	8 864	391	403	8 070	—	—	—
Autres passifs	105 237	100 039	5 198	—	—	—	—
Distributions à payer ²	17 628	17 628	—	—	—	—	—
Montant à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 331	5 331	—	—	—	—	—
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	612	280	267	65	—	—	—
Total	3 966 527 \$	441 580 \$	564 932 \$	306 474 \$	467 032 \$	518 060 \$	1 668 449 \$

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

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

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.

« **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 (FTO)** » 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 (FTOA)** » 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.

« **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.

Cette page est laissée vide délibérément

**FAITS
SAILLANTS
DE 2023**

99,1 %
TAUX
D'OCCUPATION

+3,5 %
HAUSSE
DES DISTRIBUTIONS

839 000
PIEDS CARRÉS
DE SUPERFICIE
AJOUTÉE AU
PORTEFEUILLE

+3,7 %
PRODUITS TIRÉS
DES IMMEUBLES

+2,5 %
BÉNÉFICE
D'EXPLOITATION
NET DANS LES
MAGASINS
SEMBLABLES¹

+4,3 %
BÉNÉFICE
D'EXPLOITATION
NET DANS LES
IMMEUBLES
SEMBLABLES¹

+4,6 %
BÉNÉFICE
D'EXPLOITATION
NET¹

+4,9 %
FTOA PAR PART
- DILUÉS (MESURE
NON CONFORME
AUX PCGR)²

-26,6 %
BÉNÉFICE NET
PAR PART -
DILUÉ

+0,2 %
VALEUR
LIQUIDATIVE
PAR PART³

1,1 %
AMÉLIORATION
DU RATIO DE
DISTRIBUTION
DES FTOA²

¹ Mesure financière non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.1 du rapport de gestion de 2023 de la FPI inclus dans le présent rapport annuel.

² Ratio non conforme aux PCGR. Se reporter à la section 10.2 du rapport de gestion de 2023 de la FPI inclus dans le présent rapport annuel.

³ La valeur liquidative par part correspond à la valeur comptable par part en vertu des PCGR.



Consultez notre site Web à l'adresse
ctreit.com