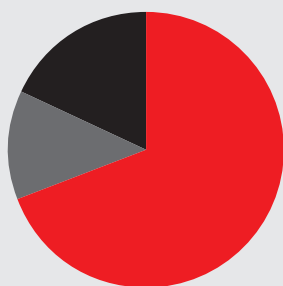




RAPPORT ANNUEL 2016

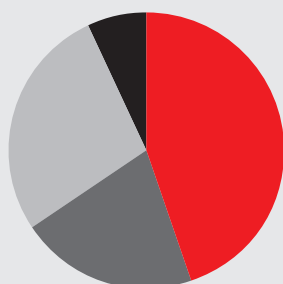
**FIABLE
DURABLE
CROISSANTE**

Biens immobiliers par taille des marchés¹ (Pourcentages des loyers de base annuels minimums)



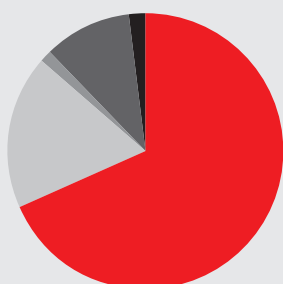
- 69,2 % Grande zone urbaine
- 12,9 % Moyenne
- 17,9 % Petite

Biens immobiliers par région (Pourcentages des loyers de base annuels minimums)



- 44,9 % Ontario
- 20,9 % Québec
- 27,3 % Ouest
- 6,9 % Atlantique

Biens immobiliers par type des marchés (Pourcentages des loyers de base annuels minimums)



- 68,5 % Immeubles à locataire unique avec un magasin Canadian Tire
- 17,9 % Immeubles avec un magasin du Groupe détail Canadian Tire comme locataire-clé
- 1,5 % Immeubles sans magasin du Groupe détail Canadian Tire comme locataire-clé
- 10,2 % Centres de distribution
- 1,9 % Immeuble commercial à utilisation mixte

¹ Grande zone urbaine : population >100 000
Moyenne : population 20 000–100 000
Petite : population <20 000

Toutes les valeurs sont en date du 31 décembre 2016.

AU SUJET DE CT REIT

La fiducie de placement CT REIT (CT REIT) (TSX:CRT.UN) est un fonds de placement immobilier à capital fixe, non constitué en personne morale et créé dans le but de posséder des immeubles commerciaux productifs, constitués principalement d'immeubles de commerce de détail, situés au Canada. Son portefeuille compte 303 immeubles² totalisant une superficie locative brute de plus de 24,6 millions de pieds carrés, constitués principalement d'immeubles de commerce de détail répartis dans l'ensemble du Canada. La Société Canadian Tire Limitée (la Société) est le plus important locataire de CT REIT.

CT REIT vise à créer de la valeur à long terme en générant une croissance fiable et durable liée aux fonds provenant de l'exploitation ajustés par part, ainsi qu'en tirant profit de sa relation avec la Société Canadian Tire, son principal locataire et plus important porteur de parts. Cette étroite concordance avec l'une des marques canadiennes les plus respectées, reconnues et durables offre un avantage concurrentiel à CT REIT, ce dont bénéficient nos porteurs de parts. Cet avantage s'étend aux autres bannières de la Société, dont Sport Chek et Mark's / L'Équipeur, et permet aux porteurs de parts de participer, conjointement avec la Société, au succès de la stratégie d'immobilier que la Société désire atteindre et cherche à redéfinir depuis plusieurs décennies.

² En date du 31 décembre 2016

CAPITALISATION SUR NOS FORCES

CT REIT détient un portefeuille contenant une grande variété d'actifs à la grandeur du Canada, y compris des immeubles à locataire unique avec un magasin Canadian Tire, des immeubles de vente au détail à locataires multiples avec magasin Canadian Tire comme locataire-clé et d'autres types d'immeubles, comme des centres de distribution et des immeubles de bureaux. Notre relation privilégiée avec la Société nous a permis d'acquérir une profonde compréhension de ses besoins immobiliers et de sa planification à long terme. Nous bénéficions aussi des connaissances de la Société en matière de commerce de détail en constante évolution. Ces connaissances nous aident à former notre stratégie et à orienter nos plans.

En 2016, nous avons créé de la valeur pour nos porteurs de parts en élargissant notre portefeuille, en augmentant notre superficie locative brute et en concluant plusieurs projets immobiliers d'aménagement et de réaménagement. Nous avons continué à appliquer notre stratégie consistant à combiner croissance solide et gestion financière conservatrice, ce qui nous a permis à nouveau de faire augmenter les distributions tout en améliorant notre ratio de distribution.

STABILITÉ ET CROISSANCE

CT REIT détient un portefeuille national d'immeubles de commerce de détail bien situés et de grande valeur dont le locataire principal est l'une des marques les plus fortes du Canada. En combinant un bilan solide, une notation de catégorie investissement, une relation exceptionnelle avec notre plus important locataire et porteur de parts, et une stratégie bien définie, notre portefeuille nous permet d'offrir une rentabilité fiable, durable et croissante.

Fiable

Nous avons conçu CT REIT avec la prévisibilité en tête, ce qui nous permet d'offrir à nos porteurs de parts un flux de trésorerie fiable et des distributions mensuelles. Les baux qui nous lient à la Société sont à long terme, de type hypernet, et la moyenne pondérée de leur durée résiduelle est 12,6 ans. Ces baux présentent une augmentation annuelle moyenne de 1,5 %, ce qui garantit une croissance de base annuelle, et notre taux d'occupation est de 99,7 %, avec un taux de rotation presque nul. L'ensemble de ces facteurs nous aide à faire efficacement des prévisions sur le rendement général de notre portefeuille.

Durable

La base de notre portefeuille a été assemblée avec minutie pour s'inscrire dans la stratégie du réseau de vente au détail rentable de la Société et comprend plusieurs des biens immobiliers de grande qualité les mieux situés dans tout le pays. De plus, le portefeuille est réparti selon des facteurs géographiques, la taille des marchés et les types de biens immobiliers, ce qui contribue à réduire notre exposition au risque et à la volatilité des marchés. La Société est un locataire-clé de catégorie investissement, dont les revenus ont atteint les 12,7 milliards de dollars en 2016, et représente 91,3 % de nos loyers de base annuels minimums. Ces facteurs font de la durabilité un aspect fondamental de CT REIT.

Croissante

La CT REIT assure sa croissance de diverses façons. Les hausses contractuelles progressives des loyers assurent une croissance. La Société représente un accès sécurisé à l'acquisition de biens immobiliers, en raison de notre droit de première offre sur tous les biens immobiliers de celle-ci. Nous procédons également à des acquisitions de tiers et avons mis en place un programme de développement actif. Nous pouvons assurer une croissance par l'intensification et le réaménagement d'immeubles existants ou l'aménagement de nouveaux immeubles. Pour chacune de ces activités de croissance, nous bénéficions de l'accès à la connaissance hors pair du marché et à l'expertise en matière de commerce de détail de la Société, notre locataire principal et plus important porteur de parts.



À TOUS LES PORTEURS DE PARTS



CT REIT offre aux porteurs de parts une combinaison d'atouts offensifs et défensifs, un positionnement particulièrement intéressant advenant l'augmentation des taux du marché.

Pour CT REIT, l'année 2016 a été marquée par de grandes acquisitions, des projets menés à terme avec succès, et un rendement solide et prévisible qui ont honoré notre promesse aux investisseurs d'une rentabilité fiable, durable et croissante. Nous avons aussi connu une nouvelle augmentation des distributions annuelles. Le 1^{er} novembre 2016, nous avons annoncé la troisième augmentation des distributions annuelles, avec 0,70 \$ par part, une augmentation de 3 % dès janvier 2017.

Chez CT REIT, nous avons structuré notre portefeuille et notre bilan de façon à offrir aux porteurs de parts une combinaison d'atouts offensifs et défensifs, un positionnement particulièrement intéressant advenant l'augmentation des taux d'intérêt.

La communauté d'investisseurs a reconnu le succès de cette approche, ce qui est constaté dans sa réponse favorable à notre émission obligataire du 31 mai 2016, qui nous a permis d'amasser 350 millions de dollars à des taux d'intérêts extrêmement favorables.

Une transaction particulièrement importante au cours de l'année a été notre acquisition et entente de cession-bail pour le nouveau centre de distribution de Canadian Tire à Bolton, en Ontario, qui ajoute un établissement de distribution dernier cri à notre portefeuille et qui renforce notre relation avec notre locataire principal.

Nous avons aussi conclu le réaménagement du centre commercial d'Arnprior. Lors de l'acquisition en août 2015, il représentait 114 022 pieds carrés de superficie locative brute et était occupé à 57 %. Aujourd'hui, après avoir converti les zones non productives en espaces lucratifs, la superficie locative brute est passée à 131 078 pieds carrés, avec un taux d'occupation de 98 %. Cet immeuble est un exemple probant de notre stratégie génératrice de valeur reposant sur la créativité.

Nous avons bâti CT REIT de façon à offrir des retours intéressants dans presque toutes les conditions économiques, comme le montre notre rendement en 2016. Nous sommes optimistes quant aux perspectives d'avenir et voulons remercier notre conseil d'administration et nos porteurs de parts pour leur soutien continu.

Le président et
chef de la direction,

KEN SILVER

Le président du conseil
d'administration,

DAVID H. LAIDLEY, FCPA, FCA

RÉAMÉNAGEMENT : CENTRE COMMERCIAL D'ARNPRIOR (ONTARIO)



CT REIT a acheté le centre commercial d'Arnprior d'un propriétaire privé en août 2015. Lors de l'acquisition, il représentait 114 022 pieds carrés de superficie locative brute, dont une grande partie était non productive. Même si plusieurs locataires des espaces de l'immeuble étaient de valeur élevée, comme Metro, Banque TD et Mark's / L'Équipeur, les espaces non occupés étaient nombreux. Le centre commercial était adjacent à un petit magasin Canadian Tire détenu par la Société qui était ciblé pour un remplacement. Notre plan visait à déménager le magasin Canadian Tire à l'intérieur du centre commercial, déplacer le magasin Mark's et d'autres locataires

tout en éliminant une grande partie des aires communes. Après le réaménagement, terminé en automne 2016, l'immeuble compte maintenant 131 078 pieds carrés de superficie locative brute, sans que sa superficie au sol n'ait été agrandie. Avec de nouveaux locataires comme Dollarama, le centre commercial est maintenant occupé à 98 % et est devenu une destination de vente au détail pour la collectivité. En un peu plus d'un an, nous avons réussi à redresser et à rentabiliser un immeuble désuet, qui contribuera désormais à la valeur de notre portefeuille pendant de longues années.

Rapport de gestion

CT REIT

Quatrième trimestre et exercice complet de 2016

TABLE DES MATIÈRES

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES	3
1. PRÉFACE	4
1.1 Mode de présentation	4
1.2 Définitions	4
1.3 Estimations et hypothèses comptables	4
1.4 Comparaisons relatives au trimestre et à l'exercice contenues dans ce rapport de gestion	4
1.5 Mesures clés de rendement opérationnel et mesures additionnelles non définies par les PCGR	4
1.6 Examen et approbation par le conseil des fiduciaires	4
1.7 Nature et constitution	5
2. STRATÉGIE DE CROISSANCE ET OBJECTIFS	5
3. SOMMAIRE DES PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES	6
4. APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	7
4.1 Profil des immeubles	7
4.2 Six principaux marchés urbains	8
4.3 Produits par région	8
4.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles	9
4.5 Activités d'investissement de 2016	10
4.6 Activités d'aménagement	11
4.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement	12
4.8 Expiration des contrats de location	13
4.9 Dix principaux locataires ne faisant pas partie des bannières de la Société	14
4.10 Activités de location	14
4.11 Coûts en capital recouvrables	14
5. RÉSULTATS D'EXPLOITATION	14
5.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016	14
5.2 Mesures non définies par les PCGR	18
6. SITUATION DE TRÉSORERIE ET SITUATION FINANCIÈRE	20
6.1 Liquidité	20
6.2 Analyse des flux de trésorerie	20
6.3 Notation du crédit	20
6.4 Structure de la dette et du capital	21
6.5 Ratio de couverture des intérêts	23
6.6 Ratio d'endettement	23
6.7 Parts de société en commandite de catégorie C	23
6.8 Débentures à payer	25
6.9 Emprunts hypothécaires	25
6.10 Facilité de crédit bancaire	25

TABLE DES MATIÈRES (suite)

6.11 Stratégie à l'égard du capital	25
6.12 Engagements et éventualités	26
6.13 Prospectus préalable de base	26
7. CAPITAUX PROPRES	26
7.1 Capital autorisé et parts en circulation	26
7.2 Capitaux propres	28
7.3 Distributions	28
7.4 Valeur comptable par part	29
8. TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	29
9. MÉTHODES ET ESTIMATIONS COMPTABLES	30
9.1 Principaux éléments qui font appel à des estimations	30
9.2 Nouvelles normes entrées en vigueur	31
9.3 Normes, modifications et interprétations publiées mais non encore adoptées	31
10. MESURES NON DÉFINIES PAR LES PCGR	32
10.1 Bénéfice d'exploitation net	32
10.2 Flux de trésorerie liés aux opérations	33
10.3 Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	34
10.4 Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	36
10.5 Calculs des montants par part – dilués (mesure non définie par les PCGR)	36
10.6 Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur	37
10.7 Principales données trimestrielles consolidées	38
11. GESTION DES RISQUES D'ENTREPRISE	38
12. CONTRÔLES ET PROCÉDURES INTERNES	41
12.1 Contrôles et procédures de communication de l'information	41
12.2 Contrôle interne à l'égard de l'information financière	42
12.3 Changements au contrôle interne à l'égard de l'information financière	42
13. INFORMATION PROSPECTIVE	42

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 et ses filiales, à moins que le contexte ne l'exige autrement (ci-après « CT REIT », la « Fiducie » ou la « FPI ») et de la conjoncture économique générale. CT REIT ne peut garantir que les prévisions en matière de performance financière ou de rendement opérationnel se concrétiseront réellement ni, si c'est le cas, qu'elles donneront lieu à une hausse du cours des parts de CT REIT. Veuillez vous reporter à la section 13 du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements sur la mise en garde relative aux déclarations prospectives.

1. Préface

1.1 Mode de présentation

Le présent rapport de gestion vise à fournir au lecteur une appréciation de la performance de CT REIT au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (également appelé « 2016 ») et doit être lu parallèlement aux états financiers consolidés audités (les « états financiers consolidés ») et aux notes annexes de la FPI pour 2016 préparés selon les Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). En outre, ce rapport de gestion doit être lu parallèlement aux informations prospectives qui figurent à la section 13 du présent rapport de gestion. D'autres documents d'information sur CT REIT, notamment la notice annuelle, le Rapport annuel et d'autres documents d'information continue exigés par les autorités canadiennes de réglementation des valeurs mobilières, sont déposés dans le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR »), au www.sedar.com, et publiés sur le site Web de CT REIT à la section Investisseurs, à l'adresse ctreit.com.

1.2 Définitions

Dans le présent document, les termes « CT REIT », la « FPI » et la « Fiducie » désignent CT Real Estate Investment Trust et ses filiales, à moins que le contexte ne l'exige autrement. De plus, les termes la « Société » et « Canadian Tire » désignent La Société Canadian Tire Limitée, les entités qu'elle contrôle, ainsi que leurs entreprises collectives, à moins que le contexte ne l'exige autrement. Pour les termes communément utilisés, veuillez vous reporter au Glossaire du Rapport annuel de CT REIT.

1.3 Estimations et hypothèses comptables

La préparation d'états financiers consolidés selon les 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. Veuillez vous reporter à la section 9 du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

Les données financières présentées dans ce rapport de gestion comprennent l'information importante au 13 février 2017. 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 quatrième trimestre de 2016 (période de trois mois close le 31 décembre 2016) sont établies par rapport aux résultats du quatrième trimestre de 2015 (période de trois mois close le 31 décembre 2015) et toutes les comparaisons des résultats de 2016 sont établies par rapport aux résultats de 2015.

1.5 Mesures clés de rendement opérationnel et mesures additionnelles non définies par les PCGR

Les mesures clés de rendement opérationnel 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 selon les 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 présenté par CT REIT pourrait ne pas être comparable au bénéfice net présenté par d'autres fiducies de placement immobilier ou d'autres entreprises immobilières.

Le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables, les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés et le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur sont des mesures de rendement opérationnel que la direction utilise pour surveiller et évaluer le rendement de CT REIT quant à l'atteinte de son objectif principal, soit la création de valeur pour les porteurs de parts. Ces mesures ne sont pas définies par les IFRS, également désignées par l'appellation PCGR, et, par conséquent, ne devraient pas être considérées comme des mesures de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation calculés conformément aux IFRS (désignées comme étant des « mesures non définies par les PCGR »).

Pour obtenir de l'information additionnelle sur les mesures non définies par les PCGR utilisées par la direction, de même que pour des rapprochements avec les mesures définies par les PCGR les plus comparables, veuillez vous reporter à la section 10.

1.6 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 autorisé la publication du contenu du présent rapport de gestion le 13 février 2017.

1.7 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, qui a été créée en vertu des lois de la province de l'Ontario et est régie par ces lois (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 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4P 2V8. La Société détenait, au 31 décembre 2016, une participation effective de 85,1 % dans CT REIT, soit 59 711 094 des 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. La Société détient également la totalité des parts de société en commandite de catégorie C de la société en commandite. Les parts sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole CRT.UN.

CT REIT n'a qu'un seul secteur, soit l'acquisition et l'exploitation d'immeubles de placement principalement liés au commerce de détail situés 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 est de créer de la valeur à long terme pour les porteurs de parts en générant des distributions mensuelles fiables, durables et croissantes, qui sont avantageuses sur le plan fiscal. Pour y parvenir, la direction se concentre sur l'accroissement des actifs de la FPI tout en augmentant les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés¹ par part.

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

1. Les contrats de location des magasins Canadian Tire du portefeuille actuel prévoient des hausses contractuelles d'environ 1,5 % par année, en moyenne, au cours de la période initiale des contrats de location, qui sont d'une durée moyenne pondérée restante de 12,6 ans.
2. CT REIT a des accords contractuels avec la Société en vertu desquels CT REIT a un droit de première offre² sur tous les immeubles de la Société qui satisfont aux critères d'investissement de la FPI. Elle a également des droits privilégiés, sous réserve de certaines exceptions, qui lui permettent de participer à des projets d'aménagement de nouveaux immeubles de commerce de détail ou d'acquérir de tels immeubles.
3. CT REIT continuera de chercher à tirer profit de sa relation avec la Société 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 Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 pour plus d'information.

² Il reste sept ans à la durée initiale de la convention de droit de première offre, et elle se poursuit ensuite jusqu'à ce que la Société cesse de détenir la majorité des parts avec droit de vote, à savoir les parts et les parts spéciales avec droit de vote.

3. Sommaire des principales données financières et opérationnelles

Sommaire des principales données financières et opérationnelles

On rappelle aux lecteurs que certaines mesures clés de rendement pourraient ne pas avoir de signification normalisée en vertu des PCGR. Pour obtenir de l'information sur les mesures opérationnelles de la FPI et les mesures financières non définies par les PCGR, veuillez vous reporter aux sections 1 et 10.

(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	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits tirés des immeubles	104 230 \$	96 599 \$	7,9 %	407 165 \$	378 180 \$	7,7 %
Bénéfice avant les intérêts, les autres charges financières, l'impôt et les ajustements à la juste valeur ¹	77 168 \$	72 137 \$	7,0 %	300 275 \$	281 968 \$	6,5 %
Bénéfice d'exploitation net ¹	73 675 \$	68 130 \$	8,1 %	287 089 \$	265 350 \$	8,2 %
Bénéfice net	65 455 \$	62 824 \$	4,2 %	259 079 \$	234 480 \$	10,5 %
Bénéfice net par part (de base) ²	0,317 \$	0,331 \$	(4,2)%	1,293 \$	1,251 \$	3,4 %
Bénéfice net par part (dilué) ⁴	0,269 \$	0,257 \$	4,7 %	1,079 \$	0,972 \$	11,0 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ¹	56 765 \$	50 027 \$	13,5 %	214 877 \$	194 711 \$	10,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part (dilués) (mesure non définie par les PCGR) ^{1,2,3}	0,274 \$	0,264 \$	3,8 %	1,071 \$	1,038 \$	3,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	46 006 \$	38 995 \$	18,0 %	172 794 \$	151 660 \$	13,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part (dilués) (mesure non définie par les PCGR) ^{1,2,3}	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,808 \$	6,7 %
Distributions par part – payées ^{2,7}	0,170 \$	0,166 \$	2,6 %	0,680 \$	0,663 \$	2,6 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	77 %	81 %	(4,9)%	79 %	82 %	(3,7)%
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions :						
Flux de trésorerie liés aux opérations avant réinvestissement des distributions ⁶	10 844 \$	7 572 \$	43,2 %	37 449 \$	27 588 \$	35,7 %
Par part (mesure non définie par les PCGR) ^{1,2,3}	0,052 \$	0,040 \$	30,0 %	0,187 \$	0,147 \$	27,2 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation ²						
De base	206 829 040	189 582 380	9,1 %	200 439 916	187 511 930	6,9 %
Dilué ⁴	308 689 596	318 214 711	(3,0)%	307 219 806	321 729 709	(4,5)%
Dilué (mesure non définie par les PCGR) ^{1,3}	206 949 852	189 674 625	9,1 %	200 558 552	187 607 169	6,9 %
Nombre de parts en circulation à la fin de la période ²				206 846 799	189 600 687	9,1 %
Total de l'actif				5 014 601 \$	4 350 903 \$	15,3 %
Total de la dette				2 383 123 \$	2 095 045 \$	13,8 %
Valeur comptable par part ²				12,52 \$	11,67 \$	7,3 %
Cours de marché par unité à la clôture (fin de période)				15,00 \$	13,00 \$	15,4 %
AUTRES DONNÉES						
Taux d'intérêt moyen pondéré				3,96 %	4,22 %	(6,2)%
Ratio d'endettement				47,5 %	48,2 %	(1,5)%
Ratio de couverture des intérêts (fois)	3,74	3,26	14,7 %	3,49	3,23	8,0 %
Échéance moyenne pondérée de la dette (en années)				10,1	11,2	(9,8)%
Superficie locative brute ⁵				24 659 316	21 512 053	14,6 %
Taux d'occupation ⁵				99,7 %	99,9 %	(0,2)%

¹ Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 pour plus d'information.

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

³ Les parts diluées utilisées dans le calcul des mesures non définies par les PCGR comprennent les parts restreintes et les parts différées émises en vertu de divers régimes et excluent l'incidence de l'hypothèse selon laquelle toutes les parts de société en commandite de catégorie C seront réglées au moyen de parts de société en commandite de catégorie B.

⁴ Les parts diluées déterminées conformément aux IFRS comprennent les parts restreintes et les parts différées émises en vertu de divers régimes, de même 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. Veuillez vous reporter à la section 7.

⁵ Correspond aux immeubles de commerce de détail, à l'immeuble commercial à usage mixte et aux centres de distribution, et exclut les immeubles en cours d'aménagement.

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

⁷ La variation en pourcentage d'une période à l'autre est calculée en fonction de montants fractionnés exacts plutôt que de montants fractionnés arrondis.

4. Aperçu du portefeuille d'immeubles

4.1 Profil des immeubles

Au 31 décembre 2016, le portefeuille d'immeubles se composait de 295 immeubles de commerce de détail, de quatre centres de distribution, d'un immeuble commercial à usage mixte et de trois immeubles destinés à l'aménagement (collectivement, les « immeubles »). Les immeubles sont situés au Canada, dans chacune des dix provinces, de même que dans deux territoires. Les immeubles de commerce de détail, les centres de distribution et l'immeuble commercial à usage mixte comprennent environ 24,7 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

Les analyses portant sur la situation financière consolidée, les résultats d'exploitation et le portefeuille d'immeubles de CT REIT comprennent la participation de un tiers de la FPI dans Canada Square, un immeuble commercial à usage mixte à Toronto, en Ontario. La Société est le plus important locataire de CT REIT. Au 31 décembre 2016, la Société occupait 94,2 % de la superficie locative brute (98,0 % au 31 décembre 2015) et versait 93,8 % des loyers minimaux de base annualisés (96,7 % au 31 décembre 2015).

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de la FPI, excluant les immeubles destinés à l'aménagement, se présente comme suit :

(en pieds carrés)	Au 31 décembre 2016		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation
Type d'immeuble			
Magasins Canadian Tire	19 329 513	19 329 513	100 %
Centres de distribution	3 920 269	3 920 269	100 %
Immeuble à usage mixte	281 199	275 781	98,1 %
Tiers locataires	705 491	629 453	89,2 %
Autres bannières détenues par la Société ¹	422 844	422 844	100 %
Total	24 659 316	24 577 860	99,7 %

¹ Comprend les bannières Mark's et les diverses bannières de FGL Sports, notamment Sport Chek, Sports Experts et Atmosphere (appelées les « autres bannières détenues par la Société » dans le présent rapport de gestion).

(en pieds carrés)	Au 31 décembre 2015		
	Superficie locative brute	Superficie locative brute occupée	Taux d'occupation
Type d'immeuble			
Magasins Canadian Tire	18 711 312	18 711 312	100 %
Centres de distribution	1 859 580	1 859 580	100 %
Immeuble à usage mixte	281 304	274 422	97,6 %
Tiers locataires	295 816	287 148	97,1 %
Autres bannières détenues par la Société ¹	364 041	364 041	100 %
Total	21 512 053	21 496 503	99,9 %

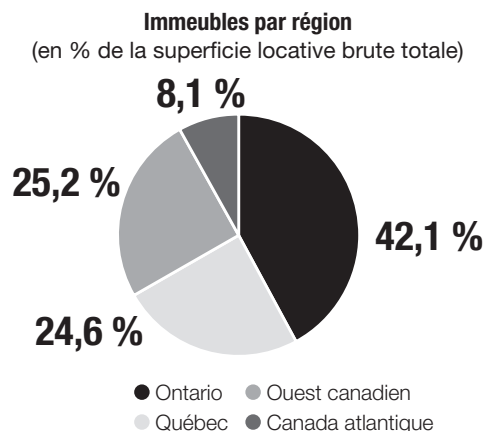
¹ Comprend les bannières Mark's et les diverses bannières de FGL Sports, notamment Sport Chek, Sports Experts et Atmosphere (appelées les « autres bannières détenues par la Société » dans le présent rapport de gestion).

Le portefeuille de la FPI est composé de ce qui suit :

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Immeubles à locataire unique	254	247
Immeubles à locataires multiples dont le locataire clé est un magasin Canadian Tire	37	32
Immeubles à locataires multiples n'ayant pas un magasin Canadian Tire comme locataire clé	4	3
Centres de distribution	4	2
Immeuble à usage mixte	1	1
Total des immeubles en exploitation	300	285
Immeubles destinés à l'aménagement	3	2
Total des immeubles	303	287

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Postes d'essence dans des immeubles de commerce de détail	96	91

Les immeubles de CT REIT, excluant les immeubles en cours d'aménagement, par région en pourcentage de la superficie locative brute totale au 31 décembre 2016 se présentent comme suit :



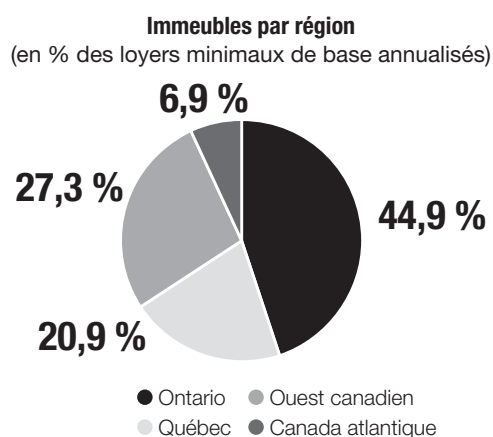
4.2 Six principaux marchés urbains

Au 31 décembre 2016, une part importante des immeubles de CT REIT, excluant les immeubles en cours d'aménagement, se situaient dans les grands marchés urbains suivants :

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Toronto	22,6 %	19,1 %
Montréal	12,2 %	13,3 %
Vancouver	3,4 %	3,9 %
Ottawa	4,5 %	5,0 %
Calgary	2,9 %	1,6 %
Edmonton	4,2 %	4,7 %
Pourcentage de loyers minimaux de base annualisés	49,8 %	47,6 %

4.3 Produits par région

Les immeubles de CT REIT, excluant les immeubles en cours d'aménagement, sont situés partout au Canada; environ 65,8 % des loyers minimaux de base annualisés sont reçus pour des immeubles situés en Ontario et au Québec.



4.4 Juste valeur du portefeuille d'immeubles

La juste valeur des immeubles représentait 99,7 % du total de l'actif de CT REIT au 31 décembre 2016.

	Au 31 décembre 2016			Au 31 décembre 2015		
	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	4 304 838 \$	14 223 \$	4 319 061 \$	3 995 860 \$	3 984 \$	3 999 844 \$
Acquisitions d'immeubles (incluant les coûts de transaction)	214 225	–	214 225	174 430	–	174 430
Projets d'intensification	–	10 852	10 852	–	28 939	28 939
Projets d'aménagement	–	356 943	356 943	–	25 983	25 983
Terrains destinés à l'aménagement	–	8 744	8 744	–	8 767	8 767
Intérêts et impôt foncier inscrits à l'actif	–	6 895	6 895	–	390	390
Transferts	376 533	(376 533)	–	53 840	(53 840)	–
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	44 549	–	44 549	39 910	–	39 910
Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire	23 774	–	23 774	26 131	–	26 131
Dépenses d'investissement recouvrables	15 570	–	15 570	14 834	–	14 834
Cessions	(258)	–	(258)	(167)	–	(167)
Solde à la fin¹	4 979 231 \$	21 124 \$	5 000 355 \$	4 304 838 \$	14 223 \$	4 319 061 \$

¹ Comprend un montant de 6 505 \$ (780 \$ en 2015) lié aux terrains destinés à l'aménagement futur.

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent :

- l'aménagement de terrains vacants et la construction de bâtiments;
- les activités d'intensification, qui consistent en des travaux de construction de bâtiments additionnels pour des actifs existants et des modifications apportées à des magasins existants;
- le réaménagement d'un immeuble.

Au 31 décembre 2016, l'évaluation de la juste valeur par la direction a été mise à jour en fonction des hypothèses actuelles relatives au marché, au moyen des taux de capitalisation du marché fournis par des évaluateurs indépendants.

CT REIT obtient des évaluations indépendantes sur une base périodique de telle sorte que la quasi-totalité des immeubles sont évalués de façon indépendante sur une période de quatre ans. En 2016, des évaluations indépendantes ont été obtenues pour 65 immeubles (68 immeubles en 2015), pour lesquels la juste valeur a été établie à 880 630 \$.

Les évaluations réalisées selon la méthode du taux de capitalisation global sont particulièrement sensibles aux variations des taux de capitalisation. Les évaluations réalisées selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie sont particulièrement sensibles aux variations des taux d'actualisation.

Les principales données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement productifs de CT REIT sont les suivantes :

	Immeubles évalués selon la méthode du taux de capitalisation global	Immeubles évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie
Nombre d'immeubles	264	36
Valeur au 31 décembre 2016	4 004 921 \$	938 427 \$
Taux d'actualisation	– %	6,93 %
Taux de capitalisation final	– %	6,52 %
Taux de capitalisation global	6,24 %	– %
Période de possession (en années)	–	9

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation, respectivement.

Sensibilité au taux	Sensibilité en fonction de la méthode du taux de capitalisation		Sensibilité en fonction de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	3 556 843 \$	(448 077)\$	850 821 \$	(87 607)\$
+ 50 points de base	3 689 295	(315 625)	877 793	(60 634)
+ 25 points de base	3 832 142	(172 779)	906 747	(31 680)
Taux de base	4 004 921 \$	– \$	938 427 \$	– \$
- 25 points de base	4 153 923	149 002	971 957	33 530
- 50 points de base	4 336 298	331 377	1 008 815	70 387
- 75 points de base	4 535 451 \$	530 530 \$	1 049 053 \$	110 626 \$

Les immeubles de CT REIT comprennent huit immeubles situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées initiales restantes vont de deux à 39 ans, et dont la durée initiale moyenne est de 16 ans. Les termes des baux fonciers vont de 26 à 50 ans, en presumant que toutes les périodes de prolongation sont exercées, et la durée résiduelle moyenne est de 36 ans.

4.5 Activités d'investissement de 2016

Le tableau suivant présente les immeubles productifs acquis, les projets d'intensification et les immeubles en cours d'aménagement pour l'exercice 2016.

(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			
Repentigny, Qc ¹	Janvier 2016	4 390	
Hanover, Ont. ²	Février 2016	33 907	
Kitchener, Ont. ²	Février 2016	127 609	
Delson, Qc ²	Février 2016	81 530	
South Edmonton Common, Alb. ^{1,3}	Avril 2016	–	
Calgary, Alb. ²	Avril 2016	660 689	
Winkler, Man. ²	Mai 2016	181 567	
Squamish, C.-B. ²	Mai 2016	35 099	
Rothsay, N.-B. ²	Mai 2016	38 837	
Alma, Qc ²	Mai 2016	43 871	
Leamington, Ont. ²	Mai 2016	54 224	
Innisfil, Ont. ⁴	Juin 2016	48 618	
Sherwood Park, Alb. ¹	Juin 2016	4 075	
Edson, Alb. ²	Juin 2016	39 481	
Fort St. John, C.-B. ²	Octobre 2016	198 247	
Vaudreuil, Qc ¹	Octobre 2016	12 000	
La Sarre, Qc ¹	Novembre 2016	4 000	
Smithers, C.-B. ¹	Novembre 2016	3 730	
Blenheim, Ont. ¹	Novembre 2016	2 486	
Wallaceburg, Ont. ¹	Novembre 2016	3 111	
Hamilton, Ont. ⁴	Novembre 2016	60 827	
Exeter, Ont. ¹	Décembre 2016	2 489	
Arnprior, Ont. ⁴	Décembre 2016	131 078	
Hanover, Ont. ¹	Décembre 2016	8 343	
Bolton, Ont. ⁴	Décembre 2016	1 400 000	
Autres ⁵	Décembre 2016	–	
Total		3 180 208	590 758 \$

¹ Intensification d'un actif existant; le loyer commence généralement le premier jour du mois suivant la date de transaction.

² Acquisition d'un immeuble productif.

³ Situé sur un terrain loué en vertu d'un bail foncier.

⁴ Projet d'aménagement.

⁵ L'investissement total de CT REIT pour ce projet de plateforme était de 498 \$.

Au premier trimestre de 2016, CT REIT a conclu l'acquisition de magasins Canadian Tire qui sont locataires uniques à Hanover, en Ontario, et à Delson, au Québec, ainsi que d'un immeuble à locataires multiples dont le locataire clé est un magasin Canadian Tire à Kitchener, en Ontario. La FPI a en outre achevé l'intensification d'un magasin Canadian Tire existant à Repentigny, au Québec.

Au deuxième trimestre de 2016, CT REIT a conclu une transaction de cession-bail visant le centre de distribution de Sears Canada Inc. (« Sears ») à Calgary, en Alberta, qui comprend un terrain excédentaire de sept acres, ainsi que l'acquisition d'un centre commercial fermé à Winkler, au Manitoba, et de cinq magasins Canadian Tire qui sont locataires uniques, dont certains comprennent un poste d'essence, à Squamish, en Colombie-Britannique, à Rothesay, au Nouveau-Brunswick, à Alma, au Québec, à Leamington, en Ontario, et à Edson, en Alberta. La FPI a également achevé des projets d'intensification visant des magasins Canadian Tire existants à South Edmonton Common et à Sherwood Park, en Alberta. Enfin, la FPI a achevé l'aménagement d'un magasin Canadian Tire à Innisfil, en Ontario.

Au quatrième trimestre de 2016, CT REIT a achevé l'aménagement du centre de distribution de Canadian Tire situé à Bolton, en Ontario, qui avait été acquis au deuxième trimestre de 2016, pour un investissement total de 321 600 \$. Vers la fin du mois de décembre 2016, CT REIT a payé à la Société un montant de 36 000 \$ pour des travaux d'aménagement additionnels qui ont été achevés. Au cours du quatrième trimestre de 2016, CT REIT a également conclu l'acquisition d'un centre commercial fermé, y compris un terrain excédentaire d'environ quatre acres à Fort St. John, en Colombie-Britannique. Au cours du quatrième trimestre de 2016, CT REIT a également achevé le réaménagement à Arnprior Mall et l'aménagement d'un magasin Canadian Tire à Hamilton, en Ontario. La FPI a en outre achevé les projets d'intensification de magasins Canadian Tire existants à Hanover, à Exeter, à Wallaceburg et à Blenheim, en Ontario, à La Sarre et à Vaudreuil, au Québec, et à Smithers, Colombie-Britannique, au quatrième trimestre de 2016.

Les activités d'investissement susmentionnées ont été financées au moyen d'une combinaison de l'émission de parts de société en commandite de catégorie B et de parts de société en commandite de catégorie C à la Société, de fonds en caisse, d'emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire de la FPI et/ou du produit du nouveau financement par titres d'emprunt.

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 2016. La superficie totale des bâtiments 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 requis pour achever la superficie « Visée par des baux » et les travaux connexes sur le site. La colonne « Investissement futur potentiel » est une estimation et représente les coûts restants pour achever le projet d'aménagement, en présumant que la superficie « Non visée par des baux » est louée et entièrement construite.

Immeuble	Date prévue d'achèvement	Visée par des baux	Superficie des bâtiments (en pieds carrés)		Engagé jusqu'à maintenant	Investissement additionnel engagé	Total de l'investissement (en milliers de dollars canadiens)	
			Non visée par des baux	Total			Investissement futur potentiel	Total
Bradford, Ont. ¹	T1 2017	15 000	–	15 000				
Elmira, Ont. ²	T2 2017	35 000	–	35 000				
Athabasca, Alb. ¹	T2 2017	7 000	–	7 000				
Edmundston, N.-B. ¹	T2 2017	3 000	–	3 000				
Elliot Lake, Ont. ¹	T3 2017	6 000	–	6 000				
Antigonish, N.-É. ³	T4 2017	121 000	58 000	179 000				
Amos, Qc ²	T1 2018	49 000	24 000	73 000				
High River, Alb. ¹	T3 2018	–	10 000	10 000				
Martensville, Sask. ¹	T3 2018	11 000	8 000	19 000				
TOTAL		247 000	100 000	347 000	21 124 \$	30 470 \$	17 328 \$	68 922 \$

¹ Intensification d'un immeuble productif existant.

² Projet d'aménagement

³ Immeuble en cours de réaménagement.

Au deuxième trimestre de 2016, CT REIT a acquis un centre commercial à Antigonish, en Nouvelle-Écosse, d'une superficie locative brute existante de 179 000 pieds carrés dont le taux d'occupation est de 70 %, incluant des locataires tiers et des magasins de la Société de 87 000 pieds carrés et de 38 000 pieds carrés, respectivement. Le centre commercial est en cours de réaménagement pour agrandir les magasins existants de la Société et les locaux secondaires. CT REIT a en outre acquis des terrains destinés à l'aménagement à Amos, au Québec, sur lesquels un magasin Canadian Tire de 49 000 pieds carrés devrait être construit d'ici le premier trimestre de 2018.

Au troisième trimestre de 2016, CT REIT a conclu l'acquisition auprès de la Société de terrains destinés à l'aménagement à Elmira, en Ontario, sur lesquels un magasin Canadian Tire de 35 000 pieds carrés devrait être construit d'ici le deuxième trimestre de 2017.

Au 31 décembre 2016, CT REIT avait des projets d'intensification et d'aménagement en cours pour neuf immeubles de placement représentant 247 000 pieds carrés, dont 62 % étaient loués par la Société. Un montant total de 21 124 \$ a été passé en charges pour ces projets d'aménagement et CT REIT s'attend à investir un montant additionnel de 30 470 \$ pour achever les projets d'aménagement.

Activités d'investissement et d'aménagement achevées après le 31 décembre 2016

En février 2017, CT REIT a conclu l'acquisition de trois immeubles de placement de la Société pour un prix d'achat total d'environ 37 370 \$. Les trois immeubles, situés à Cambridge, en Ontario, à Sainte-Agathe-des-Monts, au Québec, et à Victoria, en Colombie-Britannique, ont chacun comme locataire clé un magasin Canadian Tire existant.

4.7 Financement des activités d'investissement et d'aménagement

Au cours du quatrième trimestre de 2016, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

Activités d'investissement et d'aménagement au T4 2016					
(en milliers de dollars canadiens)	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	– \$	– \$	48 118 \$	3 714 \$	51 832 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	35 620	1 544	4 414	1 420	42 998
Intérêts et impôt foncier inscrits à l'actif	–	–	3 113	–	3 113
Émission de parts de société en commandite de catégorie B à la Société	–	–	–	–	–
Émission de parts de société en commandite de catégorie C à la Société	–	–	–	–	–
Total des coûts	35 620 \$	1 544 \$	55 645 \$	5 134 \$	97 943 \$

¹ Comprend un montant de 0,6 M\$ pour la construction de magasins d'autres bannières détenues par la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

Activités d'investissement et d'aménagement pour 2016					
(en milliers de dollars canadiens)	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	5 790 \$	1 184 \$	328 039 \$	6 442 \$	341 455 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	135 265	2 660	18 904	4 410	161 239
Intérêts et impôt foncier inscrits à l'actif	–	–	6 895	–	6 895
Émission de parts de société en commandite de catégorie B à la Société	53 070	–	–	–	53 070
Émission de parts de société en commandite de catégorie C à la Société	20 100	4 900	10 000	–	35 000
Total des coûts	214 225 \$	8 744 \$	363 838 \$	10 852 \$	597 659 \$

¹ Comprend un montant de 2,0 M\$ pour la construction de magasins d'autres bannières détenues par la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les activités d'investissement et d'aménagement ont été financées comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Activités d'investissement et d'aménagement de 2015				
	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	41 955 \$	1 \$	14 060 \$	15 103 \$	71 119 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	1 095	627	8 966	13 836	24 524
Émission de parts de société en commandite de catégorie B à la Société	99 830	—	—	—	99 830
Émission de parts de société en commandite de catégorie C à la Société	31 550	8 139	—	—	39 689
Emprunts hypothécaires repris	—	—	2 957	—	2 957
Total des coûts	174 430 \$	8 767 \$	25 983 \$	28 939 \$	238 119 \$

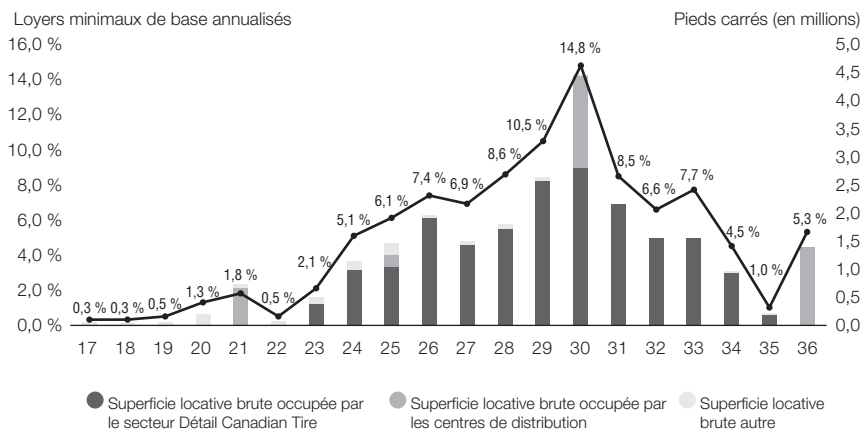
¹ Comprend un montant de 17,7 M\$ pour la construction de magasins d'autres bannières détenues par la Société.

4.8 Expiration des contrats de location

La Société est le plus important locataire de CT REIT. Au 31 décembre 2016, la Société, incluant tous les magasins Canadian Tire et les magasins d'autres bannières détenues par la Société, louait 23,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute, dont une proportion approximative de 86 % était attribuable aux immeubles de commerce de détail et de bureaux, et une proportion de 14 %, était attribuable aux centres de distribution. La durée moyenne pondérée des contrats de location liés aux immeubles de commerce de détail de la Société, incluant tous les magasins Canadian Tire et les magasins d'autres bannières détenues par la Société, est de 12,6 ans, ce qui ne tient pas compte des renouvellements possibles. La durée moyenne pondérée des contrats de location des magasins Canadian Tire est de 12,6 ans, et le taux de location moyen pondéré est de 13,31 \$ par pied carré. La durée moyenne pondérée des contrats de location des centres de distribution de la Société est de 16,1 ans. La durée moyenne pondérée des contrats de location de tous les locataires du portefeuille de la FPI, excluant les locataires des immeubles destinés à l'aménagement, est de 12,6 ans.

Le graphique suivant présente le profil d'expiration, au 31 décembre 2016, des contrats de location allant de 2017 à 2036 (en présumant que les locataires n'exercent pas leurs options de renouvellement ou leurs droits de résiliation) en pourcentage des loyers minimaux annualisés et en termes de superficie locative brute au moment de l'expiration.

EXPIRATION DE LA DURÉE INITIALE DES CONTRATS DE LOCATION EN POURCENTAGE DES LOYERS MINIMAUX ANNUALISÉS ET EN TERMES DE SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE^{1,2,3}



Notes :

¹ À l'exclusion des immeubles en cours d'aménagement.

² Le total des loyers minimaux de base exclut les augmentations contractuelles de loyer.

³ Canada Square est compris dans la quote-part des droits de tenure à bail de un tiers de la FPI.

4.9 Dix principaux locataires ne faisant pas partie des bannières de la Société

Au 31 décembre 2016, les dix principaux locataires de CT REIT, excluant toutes les bannières de la Société et les locataires situés dans les immeubles en cours d'aménagement, en fonction du pourcentage du total des produits locatifs de base annualisés étaient les suivants :

Rang	Nom du locataire	Pourcentage des produits locatifs de base annualisés
1	Sears Canada Inc. ¹	1,47 %
2	Overwaitea Foods	0,29 %
3	Shoppers Drug Mart	0,26 %
4	Best Buy	0,25 %
5	Precise Parklink	0,21 %
6	Marshalls	0,21 %
7	Banque Royale du Canada	0,18 %
8	PetSmart	0,15 %
9	Farm Boy	0,15 %
10	GoodLife Fitness	0,14 %
		3,31%

¹ Centre de distribution à Calgary.

4.10 Activités de location

Les taux d'occupation, les tendances en matière de taux de location obtenus pour la location des locaux ou le renouvellement des locaux déjà loués et les augmentations contractuelles de loyer auront une incidence sur la performance financière future de CT REIT. Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation de la FPI était de 99,7 % (99,9 % en 2015), excluant les immeubles en cours d'aménagement. Il n'y a eu aucune activité de location importante avec des locataires non liés à la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

4.11 Coûts en capital recouvrables

Une grande partie des coûts en capital qui seront engagés par CT REIT sont recouvrables auprès des locataires conformément aux conditions précisées dans leur contrat de location. Les recouvrements ont lieu au cours de l'exercice durant lequel ces frais sont engagés ou encore, s'il s'agit d'une réparation, d'un entretien ou d'un remplacement important, les frais majorés d'un taux d'intérêt théorique sur le solde non recouvré à quelque moment que ce soit peuvent être recouverts selon un mode linéaire sur la durée d'utilité prévue. Des dépenses d'investissement de 1 862 \$ et de 15 570 \$ (3 591 \$ au quatrième trimestre de 2015 et 14 834 \$ pour le cumul annuel de 2015) ont été engagées au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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, qui sont des activités généralement saisonnières.

5. Résultats d'exploitation

5.1 Résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016

Les résultats financiers de CT REIT pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016 et pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont résumés ci-après :

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits tirés des immeubles	104 230 \$	96 599 \$	7,9 %	407 165 \$	378 180 \$	7,7 %
Charges liées aux immeubles	(24 537)	(21 789)	12,6 %	(96 388)	(86 856)	11,0 %
Frais généraux et administratifs	(2 496)	(2 671)	(6,6)%	(10 332)	(9 652)	7,0 %
Intérêts et autres charges financières, montant net	(20 620)	(22 046)	(6,5)%	(85 915)	(87 102)	(1,4)%
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	8 878	12 731	(30,3)%	44 549	39 910	11,6 %
Bénéfice net et bénéfice global	65 455 \$	62 824 \$	4,2 %	259 079 \$	234 480 \$	10,5 %

Produits tirés des immeubles

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

Le total des produits a augmenté de 7 631 \$ (7,9 %) pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des loyers de base liés aux immeubles acquis et des activités d'intensification réalisées en 2016 et en 2015. Le total des produits comprend un recouvrement des charges de 22 678 \$ (20 861 \$ au quatrième trimestre de 2015).

Le total des produits a augmenté de 28 985 \$ (7,7 %) pour s'établir à 407 165 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des loyers de base liés aux immeubles acquis et des activités d'intensification réalisées en 2016 et en 2015. Le total des produits comprend un recouvrement des charges de 89 438 \$ (82 083 \$ pour 2015).

Le montant total des loyers de base à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de façon linéaire sur la durée du contrat. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, un montant au titre des loyers calculés de façon linéaire de 6 036 \$ a été inclus dans le total des produits tirés des immeubles (6 702 \$ au quatrième trimestre de 2015). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les loyers calculés de façon linéaire de 23 774 \$ (26 131 \$ pour 2015) a été inclus dans le total des produits tirés des immeubles.

Charges liées aux immeubles

Les principales composantes des charges liées aux immeubles comprennent l'impôt foncier, les coûts associés à l'impartition des services de gestion immobilière dans le cadre de la convention de gestion immobilière, ainsi que d'autres coûts. La majorité de ces charges sont recouvrables auprès des locataires, et CT REIT absorbe ces charges dans le cas de locaux inoccupés. Veuillez vous reporter à la section 8 pour obtenir de l'information additionnelle sur la convention de gestion immobilière.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, les charges liées aux immeubles ont augmenté de 2 748 \$ (12,6 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des acquisitions d'immeubles réalisées en 2016 et en 2015.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les charges liées aux immeubles ont augmenté de 9 532 \$ (11,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des acquisitions d'immeubles réalisées en 2016 et en 2015.

Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs qu'assume CT REIT sont divisés en deux grandes catégories : i) les coûts liés au personnel et les coûts d'entité ouverte, et ii) les coûts d'impartition, qui varient en fonction du moment où ils sont engagés. Les coûts liés au personnel et les coûts d'entité ouverte correspondent aux charges liées aux activités courantes de CT REIT. Les coûts d'impartition sont essentiellement liés aux services fournis par la Société conformément à la convention de services. En vertu de cette convention, la Société fournit à la FPI des services administratifs et financiers, 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 vient à expiration le 31 décembre chaque année, et la convention est automatiquement renouvelable par la suite pour des termes de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée. La convention de services a été renouvelée pour 2017, et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts. Veuillez vous reporter à la section 8 pour obtenir de l'information additionnelle sur la convention de services.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Convention de services avec la Société	779 \$	834 \$	(6,6)%	3 116 \$	3 334 \$	(6,5)%
Charges liées au personnel	1 165	1 099	6,0 %	4 539	3 908	16,1 %
Autres	552	738	(25,2)%	2 677	2 410	11,1 %
Frais généraux et administratifs	2 496 \$	2 671 \$	(6,6)%	10 332 \$	9 652 \$	7,0 %
En pourcentage des produits tirés des immeubles	2,4 %	2,8 %		2,5 %	2,6 %	

Au cours du trimestre clos le 31 décembre 2016, les frais généraux et administratifs se sont établis à 2 496 \$, ou 2,4 % des produits tirés des immeubles, une baisse de 175 \$ (6,6 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement attribuable aux facteurs suivants :

- la diminution des coûts liés à la convention de services en raison de l'internalisation de certains services;
- la diminution des frais juridiques;
- la diminution des coûts liés à la diligence raisonnable;

partiellement contrebalancées par :

- l'augmentation de la charge de rémunération résultant de la composante variable de la rémunération et de la croissance du personnel.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les frais généraux et administratifs se sont établis à 10 332 \$, ou 2,5 % des produits tirés des immeubles, une hausse de 680 \$ (7,0 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement attribuable aux facteurs suivants :

- l'augmentation de la charge de rémunération résultant de la composante variable de la rémunération et de la croissance du personnel;
- la hausse des frais liés aux services d'agent des transferts et des droits de dépôt;

- la charge liée aux droits de cession immobilière relative au règlement 70/91 de la *Loi sur les droits de cession immobilière* (Ontario), qui a une incidence sur l'admissibilité à une exemption des droits de cession immobilière en Ontario pour certaines transactions visant des fiducies (notamment les fiducies de placement immobilier) et les sociétés de personnes;

partiellement contrebalancées par :

- la diminution des frais juridiques;
- la diminution de la charge d'impôt comptabilisée en 2016 relativement aux activités de CT REIT GP (le « commandité »), qui ont entraîné une réduction de l'actif d'impôt différé de la FPI;
- la diminution des coûts liés à la convention de services en raison de l'internalisation de certains services.

Intérêts et autres charges financières, montant net

La société en commandite a émis 1 521 968 parts de société en commandite de catégorie C d'une valeur nominale de 1 521 968 \$ à un taux de distribution moyen pondéré de 4,58 % 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 comptes consolidés de résultat et de résultat global.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2016	2015	Variation ²	2016	2015	Variation ²
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	17 419 \$	18 864 \$	(7,7)%	72 405 \$	78 318 \$	(7,5)%
Intérêts sur les débetures à payer	5 287	2 833	86,6 %	17 093	6 359	n.s.
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	391	406	(3,7)%	1 591	1 631	(2,5)%
Intérêts et coûts de financement – facilité de crédit bancaire	459	130	n.s.	1 242	1 285	(3,3)%
Amortissement des coûts de financement des débetures à payer	166	56	n.s.	548	131	n.s.
	23 722 \$	22 289 \$	6,4 %	92 879 \$	87 724 \$	5,9 %
Moins : intérêts inscrits à l'actif	(3 088)	(157)	n.s.	(6 752)	(390)	n.s.
Intérêts et autres charges financières	20 634 \$	22 132 \$	(6,8)%	86 127 \$	87 334 \$	(1,4)%
Produits d'intérêts	(14)	(86)	(83,7)%	(212)	(232)	(8,6)%
Intérêts et autres charges financières, montant net	20 620 \$	22 046 \$	(6,5)%	85 915 \$	87 102 \$	(1,4)%

¹ Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a choisi de différer la réception des distributions de parts de société en commandite de catégorie C des séries 3 à 12 et des séries 16 et 19 pour un montant de 17 181 \$ (18 765 \$ pour le quatrième trimestre de 2015) et de 65 807 \$ (68 805 \$ pour le cumul annuel de 2015), respectivement, jusqu'au premier jour suivant la fin de l'exercice pour obtenir un prêt en tenant lieu. 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. Ces prêts ont été réglés le 3 janvier 2017.

² n.s. : non significatif

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le montant net des intérêts et autres charges financières a diminué de 1 426 \$ (6,5 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation des intérêts inscrits à l'actif et du rachat des parts de société en commandite de catégorie C de série 2, ce qui a été partiellement contrebalancé par l'intérêt sur les débetures à payer émises en mai 2016.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le montant net des intérêts et autres charges financières a diminué de 1 187 \$ (1,4 %) par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de l'augmentation des intérêts inscrits à l'actif et du rachat des parts de société en commandite de catégorie C des séries 1 et 2, partiellement contrebalancés par l'intérêt accru sur les débetures à payer émises en mai 2016 et en juin 2015.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, les intérêts inscrits à l'actif au titre des immeubles en cours d'aménagement ont augmenté en raison de l'investissement en juin 2016 dans le projet d'aménagement du centre de distribution de Canadian Tire à Bolton, en Ontario. L'inscription à l'actif des intérêts au titre du centre de distribution de Canadian Tire a cessé lorsque le centre a été achevé à la fin de décembre. Les intérêts sont inscrits à l'actif d'immeubles en cours d'aménagement en fonction des taux d'intérêt effectifs moyens pondérés mensuellement.

Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, CT REIT a comptabilisé un profit à la juste valeur de 8 878 \$ sur les immeubles de placement, principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie pendant la période visée par les modèles d'évaluation, partiellement contrebalancée par les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'immeubles de placement. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, CT REIT a comptabilisé un profit à la juste valeur de 44 549 \$ sur les immeubles de placement, principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie pendant la période visée par les

modèles d'évaluation et d'une légère baisse des taux de capitalisation de certains immeubles de placement situés à Toronto, partiellement contrebalancées par les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'immeubles de placement.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2015, des profits à la juste valeur de 12 731 \$ et de 39 910 \$, respectivement, ont été comptabilisés en raison de la hausse des flux de trésorerie pendant la période visée par les modèles d'évaluation, partiellement contrebalancée par les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'immeubles de placement.

Charge d'impôt

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

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 FPI en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, cela aurait d'importantes conséquences négatives sur le plan fiscal. Veuillez vous reporter à la section 11 pour obtenir plus d'information à ce sujet.

Bénéfice net

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Bénéfice net et bénéfice global	65 455 \$	62 824 \$	4,2 %	259 079 \$	234 480 \$	10,5 %
Bénéfice net par part – de base	0,317 \$	0,331 \$	(4,2)%	1,293 \$	1,251 \$	3,4 %
Bénéfice net par part – dilué	0,269 \$	0,257 \$	4,7 %	1,079 \$	0,972 \$	11,0 %

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net a augmenté de 2 631 \$ (4,2 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des facteurs expliqués précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net a augmenté 24 599 \$ (10,5 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, en raison des facteurs expliqués précédemment.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net par part de base a diminué de (0,014) \$, ou (4,2) %, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse est principalement attribuable à l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation, de base, partiellement compensée par la hausse du bénéfice net expliquée précédemment. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net par part de base a augmenté de 0,042 \$ (3,4 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse du bénéfice net expliquée précédemment.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice net par part – dilué a augmenté de 0,012 \$ (4,7 %) et de 0,107 \$ (11,0 %), respectivement, par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent. En plus des facteurs expliqués précédemment, cette hausse est principalement attribuable à une réduction du nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué, résultant du moins grand nombre de parts de société en commandite de catégorie C en circulation en 2016 et de la hausse du prix de clôture des parts au 31 décembre 2016, par rapport au 31 décembre 2015.

5.2 Mesures non définies par les PCGR

En plus des mesures définies par les PCGR décrites précédemment, la direction de CT REIT utilise des mesures non définies par les PCGR pour évaluer la performance financière de CT REIT. Veuillez vous reporter aux sections 1 et 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		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Bénéfice d'exploitation net	73 675 \$	68 130 \$	8,1 %	287 089 \$	265 350 \$	8,2 %
Bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables	68 641 \$	67 444 \$	1,8 %	261 229 \$	256 920 \$	1,7 %
Bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables	68 802 \$	67 511 \$	1,9 %	263 497 \$	257 633 \$	2,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations	56 765 \$	50 027 \$	13,5 %	214 877 \$	194 711 \$	10,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base	0,274 \$	0,264 \$	3,8 %	1,072 \$	1,038 \$	3,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués						
(mesure non définie par les PCGR)	0,274 \$	0,264 \$	3,8 %	1,071 \$	1,038 \$	3,2 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	46 006 \$	38 995 \$	18,0 %	172 794 \$	151 660 \$	13,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés						
par part – de base	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,809 \$	6,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués						
(mesure non définie par les PCGR)	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,808 \$	6,7 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés						
aux opérations ajustés	77 %	81 %	(4,9)%	79 %	82 %	(3,7)%
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur	77 168 \$	72 137 \$	7,0 %	300 275 \$	281 968 \$	6,5 %

Bénéfice d'exploitation net

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 5 545 \$ (8,1 %), par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'acquisition d'immeubles productifs et d'immeubles en cours d'aménagement en 2016 et en 2015, ce qui a contribué à la croissance du bénéfice d'exploitation net pour un montant de 4 254 \$. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en cours d'aménagement s'est établi à 1 337 \$.

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables et le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables ont augmenté de 1 197 \$ (1,8 %) et de 1 291 \$ (1,9 %), respectivement, par rapport à l'exercice précédent, en raison des facteurs suivants :

- les hausses contractuelles de loyer de 1,5 % par année, en moyenne, prévues dans les contrats de location des magasins Canadian Tire et des centres de distribution de la Société, qui entrent généralement en vigueur le 1^{er} janvier, ce qui a contribué pour un montant de 928 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- le recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, ce qui a contribué pour un montant de 480 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- les projets d'intensification réalisés en 2016 et en 2015, ce qui a contribué pour un montant de 94 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;

partiellement contrebalancés par :

- la diminution du recouvrement net des charges d'exploitation et de l'impôt foncier, ce qui a réduit le bénéfice d'exploitation net de 284 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 21 739 \$ (8,2 %), par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison de l'acquisition d'immeubles productifs et d'immeubles en cours d'aménagement en 2016 et en 2015, ce qui a contribué à la croissance du bénéfice d'exploitation net pour un montant de 15 875 \$. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net lié aux immeubles en cours d'aménagement s'est établi à 3 342 \$.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables et le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables ont augmenté de 4 309 \$ (1,7 %) et de 5 864 \$ (2,3 %), respectivement, par rapport à l'exercice précédent, en raison des facteurs suivants :

- les hausses contractuelles de loyer de 1,5 % par année, en moyenne, prévues dans les contrats de location des magasins Canadian Tire et des centres de distribution de la Société, qui entrent généralement en vigueur le 1^{er} janvier, ce qui a contribué pour un montant de 3 700 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- les projets d'intensification réalisés en 2016 et en 2015, ce qui a contribué pour un montant de 1 555 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;
- le recouvrement de dépenses d'investissement et les intérêts gagnés sur le solde non recouvré, ce qui a contribué pour un montant de 1 434 \$ à la croissance du bénéfice d'exploitation net;

partiellement contrebalancés par :

- la diminution du recouvrement net des charges d'exploitation et de l'impôt foncier, ce qui a réduit le bénéfice d'exploitation net de 682 \$;
- la hausse de la charge liée aux services de gestion immobilière, conformément à la convention de gestion immobilière, ce qui a contribué pour un montant de 243 \$ à la diminution du bénéfice d'exploitation net.

Flux de trésorerie liés aux opérations

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations se sont établis à 56 765 \$, ou 0,274 \$ par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), une hausse de 6 738 \$ (13,5 %) et de 0,010 \$ (3,8 %), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net et de l'augmentation de l'inscription à l'actif d'intérêts, tel qu'il est expliqué précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations se sont établis à 214 877 \$, ou 1,071 \$ par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), une hausse de 20 166 \$ (10,4 %) et de 0,033 \$ (3,2 %), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net et de la hausse de l'inscription à l'actif d'intérêts, partiellement contrebalancées par la hausse des frais généraux et administratifs, tel qu'il est expliqué précédemment.

Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés se sont établis à 46 006 \$, ou 0,222 \$ par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), une hausse de 7 011 \$ (18,0 %) et de 0,016 \$ (7,8 %), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net et de l'augmentation de l'inscription à l'actif d'intérêts, tel qu'il est expliqué précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés se sont établis à 172 794 \$, ou 0,862 \$ par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), une hausse de 21 134 \$ (13,9 %) et de 0,054 \$ (6,7 %), respectivement, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net et de la hausse de l'inscription à l'actif d'intérêts, partiellement contrebalancées par la hausse des frais généraux et administratifs, tel qu'il est expliqué précédemment.

Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés a diminué de 4,9 % par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) résultant des variations du bénéfice d'exploitation net et de la hausse de l'inscription à l'actif d'intérêts expliquée précédemment, partiellement contrebalancées par une hausse du nombre moyen pondéré des parts en circulation – dilué.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés a diminué de 3,7 % par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de la hausse des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) résultant des variations du bénéfice d'exploitation net et de la hausse de l'inscription à l'actif d'intérêts expliquée précédemment, partiellement contrebalancées par une hausse du nombre moyen pondéré des parts en circulation – dilué.

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

Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur a augmenté, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, tel qu'il est expliqué précédemment.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur a augmenté, par rapport à la période correspondante de 2015, principalement en raison de l'incidence des variations du bénéfice d'exploitation net, partiellement contrebalancée par la hausse des frais généraux et administratifs, tel qu'il est expliqué 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 Liquidité

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 parts de société en commandite de catégorie B et de parts de société en commandite de catégorie C, iii) du prélèvement de montants sur la facilité de crédit bancaire, iv) de la reprise d'emprunts existants et v) de nouveaux financements par titres d'emprunt ou de capitaux propres émis dans le public.

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 369 \$	24 680 \$
Tranche non utilisée de la facilité de crédit bancaire ¹	188 949	199 689
Liquidité	195 318 \$	224 369 \$

¹ Veuillez vous reporter à la section 6.10, Facilité de crédit bancaire.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2016	2015	Variation ¹
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	272 551 \$	265 168 \$	2,8 %
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(519 412)	(102 830)	n.s.
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	228 550	(140 368)	n.s.
Flux de trésorerie (utilisés) générés au cours de la période	(18 311)\$	21 970 \$	n.s.

¹ n.s. : non significatif

6.2 Analyse des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie de 18 311 \$ utilisés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 résultent principalement des flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement, aux distributions et aux intérêts versés, qui ont été partiellement compensés par les flux de trésorerie résiduels générés par les activités d'exploitation, par le produit de l'émission de débentures à payer et par les emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire.

6.3 Notation du crédit

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

Au troisième trimestre de 2016, S&P a confirmé la notation du crédit de CT REIT, tandis que DBRS a confirmé la notation du crédit de CT REIT au premier trimestre de 2016.

Ces notations du crédit sont liées et actuellement équivalentes à celles de la Société, compte tenu de la participation importante de la Société dans CT REIT et de la relation stratégique entre CT REIT et la Société. La Société devrait continuer d'être le plus important locataire de CT REIT dans un avenir prévisible.

Le tableau suivant présente les notations du crédit actuelles des titres d'emprunt de premier rang non garanti de CT REIT.

	DBRS		S&P	
	Notation du crédit	Tendance	Notation du crédit	Tendance
Notations du crédit (normes canadiennes)	BBB (élevée)	Stable	BBB+	Stable

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 2016	Au 31 décembre 2015
Parts de société en commandite de catégorie C	1 521 968 \$	1 686 968 \$
Emprunts hypothécaires	55 995	60 129
Déventures à payer	695 336	347 948
Facilité de crédit bancaire	109 824	–
Total de la dette	2 383 123 \$	2 095 045 \$
Avoir des porteurs de parts	1 094 207	1 037 209
Participations ne donnant pas le contrôle	1 496 377	1 176 154
Total du capital sous gestion	4 973 707 \$	4 308 408 \$

Au 31 décembre 2016, le total de la dette de CT REIT était plus élevé qu'au 31 décembre 2015, principalement en raison de l'émission de déventures non garanties de premier rang pour un montant en capital total de 350 000 \$, de l'émission de parts de société en commandite de catégorie C des séries 17 à 19 et des emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire, partiellement compensés par le remboursement de parts de société en commandite de catégorie C de série 2 et du remboursement de l'un des emprunts hypothécaires de la FPI. L'augmentation nette du total de la dette était requise principalement pour financer les activités d'investissement durant l'exercice. Veuillez vous reporter à la section 4.5 du présent rapport de gestion pour obtenir de plus amples renseignements.

Au 31 décembre 2016, l'avoir des porteurs de parts et les participations ne donnant pas le contrôle de CT REIT avaient augmenté par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison du fait que le bénéfice net excédait les distributions et de l'émission de parts de société en commandite de catégorie B.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Emprunts hypothécaires		Parts de société en commandite de catégorie C	Déventures à payer	Facilité de crédit bancaire	Total
	Amortissement du capital	Échéances				
Pour les périodes se clôturant les 31 décembre :						
2017	1 241 \$	– \$	70 418 \$	– \$	109 824 \$	181 483 \$
2018	493	16 590	–	–	–	17 083
2019	35	37 590	–	–	–	37 625
2020	–	–	251 550	–	–	251 550
2021	–	–	–	150 000	–	150 000
2022 et par la suite	–	–	1 200 000	550 000	–	1 750 000
Total de l'obligation contractuelle	1 769 \$	54 180 \$	1 521 968 \$	700 000 \$	109 824 \$	2 387 741 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles	–	150	–	–	–	150
Coûts de transaction non amortis	–	(104)	–	(4 664)	–	(4 768)
	1 769 \$	54 226 \$	1 521 968 \$	695 336 \$	109 824 \$	2 492 947 \$

Les taux d'intérêt des emprunts de CT REIT vont de 1,65 % à 5,00 % et les dates d'échéance, du 31 mai 2017 au 31 mai 2038. Au 31 décembre 2016, le total des emprunts avait un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,96 %, avec une échéance moyenne pondérée de 10,1 ans, ce qui est comparable au taux et à l'échéance au 31 décembre 2015. Au 31 décembre 2016, les emprunts à taux variable et à taux fixe s'élevaient à 140 957 \$ et à 2 351 990 \$, respectivement.

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Dette à taux variable	140 957 \$	31 133 \$
Total de la dette	2 383 123 \$	2 095 045 \$
Dette à taux variable/total de la dette	5,91 %	1,49 %

Le ratio de la dette à taux variable sur le total de la dette de CT REIT au 31 décembre 2016 avait augmenté par rapport au 31 décembre 2015 en raison des emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire en 2016, partiellement compensés par l'émission de déventures à payer des séries C et D.

Le tableau suivant présente les obligations contractuelles de CT REIT.

	Paiements exigibles par période						2022 et par la suite
	Total	2017	2018	2019	2020	2021	
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	1 521 968 \$	70 418 \$	– \$	– \$	251 550 \$	– \$	1 200 000 \$
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	921 688	68 825	68 219	68 219	62 258	58 000	596 167
Débetures à payer	700 000	–	–	–	–	150 000	550 000
Intérêts sur les débetures à payer	160 554	21 149	21 149	21 149	21 149	19 529	56 429
Facilité de crédit bancaire ²	109 824	–	–	–	–	109 824	–
Emprunts hypothécaires	55 949	1 241	17 083	37 625	–	–	–
Autres passifs	21 384	18 186	3 198	–	–	–	–
Distributions à payer ³	12 065	12 065	–	–	–	–	–
Intérêts sur la facilité de crédit bancaire	8 948	2 065	2 065	2 065	2 065	688	–
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	8 046	3 201	2 655	2 190	–	–	–
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 806	5 806	–	–	–	–	–
Total	3 526 232 \$	202 956 \$	114 369 \$	131 248 \$	337 022 \$	338 041 \$	2 402 596 \$

¹ En présumant le remboursement à l'expiration de la période de taux fixe initiale pour chaque série.

² La facilité de crédit bancaire arrive à échéance en avril 2021. Cependant, les emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire au 31 décembre 2016 d'un montant de 109 824 \$ sont classés à titre de passifs courants étant donné que la direction s'attend à rembourser ce montant au cours des 12 prochains mois.

³ 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 actifs à la juste valeur qui sont à sa disposition pour financer ou refinancer sa dette au 31 décembre 2016.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les données en pourcentage)	Nombre d'immeubles	Juste valeur des immeubles de placement	Pourcentage du total des actifs	Emprunts hypothécaires	Ratio dette/valeur comptable
Actifs non grevés	298	4 874 055 \$	97,2 %	– \$	–
Actifs grevés	5	126 300	2,5 %	55 995	44,3 %
Total	303	5 000 355 \$	99,7 %	55 995 \$	1,1 %

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 2016	Au 31 décembre 2015
Emprunts garantis	55 995 \$	60 129 \$
Total de la dette	2 383 123	2 095 045
Emprunts garantis/total de la dette	2,35 %	2,87 %

Le ratio des emprunts sur le total de dette de CT REIT avait diminué au 31 décembre 2016, par rapport au 31 décembre 2015, en raison du remboursement de l'un de ses emprunts en 2016, de l'émission de débetures à payer et des emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire en 2016.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Total de la dette	2 383 123 \$	2 095 045 \$
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur ¹	300 275	281 968
Total de la dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur	7,94	7,43

¹ Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 pour plus d'information.

Le ratio dette/bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur de CT REIT au 31 décembre 2016 avait augmenté par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison des emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire et de l'émission de débetures à payer des séries C et D en 2016, partiellement compensés par la hausse du bénéfice d'exploitation net expliquée précédemment.

Ce ratio au 31 décembre 2016 avait subi l'incidence négative de l'émission de titres d'emprunt pour financer l'investissement dans le centre de distribution de Bolton, qui est inscrite au bilan, étant donné que cet immeuble est devenu productif à la fin de décembre 2016.

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 bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur est une approximation généralement acceptée des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation. Le ratio est calculé comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes closes les 31 décembre

	Trimestres clos		Exercices clos	
	2016	2015	2016	2015
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur¹ (A)	77 168 \$	72 137 \$	300 275 \$	281 968 \$
Intérêts et autres charges financières (B)	20 634 \$	22 132 \$	86 127 \$	87 334 \$
Ratio de couverture des intérêts (A)/(B)	3,74	3,26	3,49	3,23

¹ Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 pour plus d'information.

Le ratio de couverture des intérêts pour le trimestre clos le 31 décembre 2016 a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la hausse du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur, partiellement contrebalancée par la réduction des intérêts et autres charges financières en 2016.

Le ratio de couverture des intérêts pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 a augmenté par rapport à l'exercice précédent en raison de la hausse du bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur en 2016, partiellement contrebalancée par une réduction des intérêts et autres charges financières.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, le ratio de couverture des intérêts a subi l'incidence positive des intérêts inscrits à l'actif au titre de l'aménagement du centre de distribution de Bolton.

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 financement fourni par la dette. En vertu de la déclaration 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 débentures 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 le plus récent bilan consolidé.

CT REIT calcule son ratio d'endettement comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Total de l'actif (A)	5 014 601 \$	4 350 903 \$
Total de la dette¹ (B)	2 383 123 \$	2 095 045 \$
Ratio d'endettement (B)/(A)	47,5 %	48,2 %

¹ Le total de la dette reflète la valeur des parts de société en commandite de catégorie C, les emprunts hypothécaires, les débentures à payer et les prélèvements sur la facilité de crédit bancaire, le cas échéant.

Le ratio d'endettement au 31 décembre 2016 avait diminué, par rapport au ratio d'endettement au 31 décembre 2015, principalement en raison des activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement de CT REIT en 2016, d'une diminution des parts de société en commandite de catégorie C, ainsi que des ajustements à la juste valeur effectués sur le portefeuille d'immeubles de placement, partiellement contrebalancés par la hausse de la dette liée aux débentures à payer et aux emprunts prélevés sur la facilité de crédit bancaire en 2016.

6.7 Parts de société en commandite de catégorie C

Au 31 décembre 2016, il y avait 1 521 968 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 initiale de chaque série de parts de société en commandite de catégorie C (la « période de taux fixe initiale ») équivalant à une moyenne pondérée de 4,58 % du capital total attribué aux parts de société en commandite de catégorie C, lorsque le conseil d'administration du commandité en déclare, en priorité par rapport aux distributions payées aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B et de parts du commandité (sous réserve de certaines exceptions), payable mensuellement en trésorerie à un taux de distribution annuel propre à chaque série. Les taux sont présentés dans le tableau ci-dessous. 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.

À l'expiration de la période de taux fixe initiale 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. Après le 1^{er} janvier 2019, la société en commandite aura 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.

Le rachat des parts de société en commandite de catégorie C (sauf les rachats effectués dans le cadre d'un changement de contrôle au sein 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 égale, au gré de la société en commandite.

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 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 initial (en milliers de dollars)	Taux de distribution annuel au cours de la période de taux fixe initiale	Expiration de la période de taux fixe initiale	Pourcentage du total des parts de société en commandite de catégorie C
Série 3	200 000 \$	4,50 %	31 mai 2020 (3,4 ans)	13,14 %
Série 4	200 000	4,50 %	31 mai 2024 (7,4 ans)	13,14 %
Série 5	200 000	4,50 %	31 mai 2028 (11,4 ans)	13,14 %
Série 6	200 000	5,00 %	31 mai 2031 (14,4 ans)	13,14 %
Série 7	200 000	5,00 %	31 mai 2034 (17,4 ans)	13,14 %
Série 8	200 000	5,00 %	31 mai 2035 (18,4 ans)	13,14 %
Série 9	200 000	5,00 %	31 mai 2038 (21,4 ans)	13,14 %
Série 10	7 130	2,38 %	31 mai 2017 (0,4 an)	0,47 %
Série 11	20 685	2,20 %	31 mai 2017 (0,4 an)	1,36 %
Série 12	19 464	2,23 %	31 mai 2017 (0,4 an)	1,28 %
Série 13	3 789	1,65 %	31 mai 2017 (0,4 an)	0,25 %
Série 14	15 000	1,71 %	31 mai 2017 (0,4 an)	0,99 %
Série 15	4 350	1,77 %	31 mai 2017 (0,4 an)	0,29 %
Série 16	16 550	2,42 %	31 mai 2020 (3,4 ans)	1,09 %
Série 17	18 500	2,39 %	31 mai 2020 (3,4 ans)	1,22 %
Série 18	4 900	2,28 %	31 mai 2020 (3,4 ans)	0,32 %
Série 19	11 600	2,28 %	31 mai 2020 (3,4 ans)	0,76 %
Total/moyenne pondérée	1 521 968 \$	4,58 %	12,5 ans	100,0 %
Courant	70 418 \$			
Non courant	1 451 550			
Total	1 521 968 \$			

Le 31 mai 2016, les parts de société en commandite de catégorie C de série 2 ont été rachetées au moyen de l'émission de parts de société de catégorie B d'un montant de 200 000 \$ à la Société.

La période de taux fixe initiale des parts de société en commandite de catégorie C des séries 10 à 15 expire le 31 mai 2017. En janvier 2017, CT REIT a présenté un avis de rachat à la Société, le porteur de ces parts. Par suite de cet avis, les parts de société en commandite de catégorie C des séries 10 à 15 seront rachetées, ou verront leur taux refixé. L'une ou l'autre de ces options entrera en vigueur le 31 mai 2017.

6.8 Débentures à payer

Séries	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série A, 2,85 %, échéant le 9 juin 2022	150 000 \$	149 123 \$	150 000 \$	149 159 \$
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000	198 588	200 000	198 789
Série C, 2,16 %, échéant le 1 ^{er} juin 2021	150 000	149 058	–	–
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	198 567	–	–
	700 000 \$	695 336 \$	350 000 \$	347 948 \$

Le 31 mai 2016, CT REIT a émis des débentures non garanties de premier rang pour un montant en capital total de 350 000 \$ à payer dans le cadre du prospectus préalable de base simplifié de CT REIT daté du 5 mars 2015. Le produit, déduction faite des frais d'émission de 2 589 \$, a été utilisé pour rembourser certains montants qui étaient alors impayés sur la facilité de crédit bancaire, et le solde du produit a été conservé à des fins générales.

Pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'amortissement des coûts de transaction de 166 \$ (56 \$ pour le quatrième trimestre de 2015) et de 548 \$ (131 \$ pour le cumul annuel de 2015) est inclus dans le montant net des intérêts et autres charges financières dans le compte consolidé de résultat et de résultat global (veuillez vous reporter à la note 15 des états financiers consolidés annuels).

S&P a attribué la notation du crédit de « BBB+ » aux débentures à payer, avec une tendance stable, et DBRS leur a attribué la notation du crédit de « BBB (élevée) ». Les débentures à payer constituent des obligations non garanties de premier rang directes de CT REIT.

6.9 Emprunts hypothécaires

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

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	1 241 \$	1 318 \$	4 074 \$	4 176 \$
Non courant	54 708	54 677	55 949	55 953
Total	55 949 \$	55 995 \$	60 023 \$	60 129 \$

CT REIT a remboursé un emprunt hypothécaire au cours de 2016.

6.10 Facilité de crédit bancaire

CT REIT a une facilité de crédit renouvelable non garantie (la « facilité de crédit bancaire ») de 300 M\$ à sa disposition jusqu'en avril 2021. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge. Une commission d'attente est facturée à l'égard de la facilité de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2016, des emprunts de 109 824 \$ (néant au 31 décembre 2015) avaient été prélevés sur la facilité de crédit bancaire. Le solde non amorti des coûts de transaction de 67 \$ (283 \$ au 31 décembre 2015) engagés relativement à l'établissement de la facilité de crédit bancaire est comptabilisé à titre d'autres actifs dans les bilans intermédiaires.

Le tableau suivant résume la facilité de crédit bancaire au 31 décembre 2016.

(en milliers de dollars canadiens)

Montant maximal pouvant être prélevé sur la facilité de crédit bancaire	Avances de trésorerie	Lettres de crédit	Montant disponible pouvant être prélevé
300 000 \$	109 824 \$	1 227 \$	188 949 \$

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 les emprunts futurs de la FPI seront sous les formes suivantes :

- parts de société en commandite de catégorie C (traitées comme une dette aux fins comptables);
- fonds prélevés sur la facilité de crédit bancaire;
- dette publique non garantie;
- utilisation restreinte des emprunts garantis.

Les objectifs de la direction consistent à emprunter des capitaux au plus bas coût possible assortis des modalités les plus souples, et à répartir les échéances ou le calendrier de rachat 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 les actes de

fiducie complémentaires (l'« acte de fiducie ») datés du 9 juin 2015, aux termes desquels les débentures à payer ont été émises, limitent le ratio d'endettement total de la FPI à 60 % du total de l'actif, excluant les débentures convertibles, et à 65 %, incluant les débentures convertibles.

Le ratio d'endettement de CT REIT était de 47,5 % au 31 décembre 2016. Veuillez vous reporter à la section 6.6 pour obtenir la définition et le calcul du ratio d'endettement de CT REIT.

Au 31 décembre 2016, CT REIT se conformait à toutes les clauses restrictives financières et non financières énoncées dans la déclaration de fiducie et dans l'acte de fiducie, et aux termes de la facilité de crédit bancaire et des emprunts hypothécaires repris.

CT REIT a également adopté des lignes directrices en matière de couverture des intérêts qui permettent d'avoir une indication sur sa capacité d'assurer le service de la dette ou de payer les charges d'intérêts relatives à la dette sous-jacente.

CT REIT mène habituellement ses affaires et gère sa structure du capital de manière à ce que son ratio de couverture des intérêts se situe entre 2,4 fois et 3,8 fois. Pour le trimestre clos le 31 décembre 2016, le ratio de couverture des intérêts de CT REIT était de 3,7 fois. Veuillez vous reporter à la section 6.5 pour obtenir la définition et le calcul du ratio de couverture des intérêts de CT REIT.

Si l'on adopte comme hypothèse que la conjoncture économique demeurera essentiellement semblable à ce qu'elle est aujourd'hui, 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 2016, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 30 470 \$ (63 070 \$ au 31 décembre 2015) pour des paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement qui devraient être engagés d'ici 2018, tel qu'il est expliqué aux sections 4.5 et 4.6. Cet engagement comprend un montant de 25 470 \$ à payer à la Société.

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

6.13 Prospectus préalable de base

Au premier trimestre de 2015, CT REIT a déposé un prospectus préalable de base qui lui permettra d'accéder à un capital maximal de 1,5 milliard de dollars au moyen de titres d'emprunt et de capitaux propres pendant une période de 25 mois se terminant le 4 avril 2017. Au deuxième trimestre de 2016, la FPI a émis des débentures non garanties de premier rang à payer pour un montant de 350 000 \$ (350 000 \$ en 2015). Le prospectus vise également à autoriser la vente de parts de CT REIT par la Société.

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 2016, CT REIT avait un total de 90 479 102 parts en circulation, dont 59 711 094 parts étaient détenues par la Société, et de 116 367 697 parts de société en commandite de catégorie B en circulation (de même qu'un nombre de parts spéciales avec droit de vote correspondant), toutes détenues par la Société. Au 13 février 2017, la FPI avait un total de 90 492 181 parts en circulation et de 117 926 234 parts de société en commandite de catégorie B en circulation.

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 2016		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	90 337 358	99 263 329	189 600 687
Parts émises ¹	141 744	17 104 368	17 246 112
Total des parts en circulation à la fin	90 479 102	116 367 697	206 846 799

¹ Émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

Au 31 décembre 2015

	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	90 188 210	91 297 572	181 485 782
Parts émises ¹	149 148	7 965 757	8 114 905
Total des parts en circulation à la fin	90 337 358	99 263 329	189 600 687

¹ Émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions de la FPI.

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

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

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

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	116 625 \$	142 454 \$	259 079 \$
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			72 405
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			331 484 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	90 409 304	110 030 612	200 439 916
Effet dilutif des autres régimes de parts			118 636
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			106 661 254
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			307 219 806

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – de base	112 775 \$	121 705 \$	234 480 \$
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			78 318
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts – dilué			312 798 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	90 262 679	97 249 251	187 511 930
Effet dilutif des autres régimes de parts			95 239
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			134 122 540
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué			321 729 709

7.2 Capitaux propres

(en milliers de dollars canadiens)	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Capitaux propres au début	2 213 363 \$	2 002 189 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour l'exercice	259 079	234 480
Émission de parts de société en commandite de catégorie B, déduction faite des frais d'émission	252 799	99 661
Distributions aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	(75 030)	(64 813)
Distributions aux porteurs de parts	(61 636)	(59 976)
Émission de parts en vertu du régime de réinvestissement des distributions	2 009	1 822
Capitaux propres à la fin	2 590 584 \$	2 213 363 \$

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 1^{er} novembre 2016, le conseil a examiné le taux de distribution alors en vigueur, soit 0,68 \$ par part par année, et a approuvé une augmentation du taux de distribution à 0,70 \$ par part par année, ou 0,05833 \$ par part mensuellement, à compter de la date d'inscription aux registres du 31 décembre 2016.

Le 15 décembre 2016, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,05833 \$ par part, payée le 13 janvier 2017 aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 décembre 2016.

Le 13 janvier 2017, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,05833 \$ par part, payable le 15 février 2017 aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2017.

CT REIT s'efforce d'accroître les distributions aux porteurs de parts de façon régulière et prudente. Les hausses de distribution depuis le 31 décembre 2014 se présentent comme suit :

	2017 ¹	31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Distribution mensuelle par part	0,05833 \$	0,05667 \$	0,05525 \$	0,05417 \$
Pourcentage d'augmentation	3,0 %	2,6 %	2,0 %	–
Distribution annualisée par part	0,700 \$	0,680 \$	0,663 \$	0,650 \$
Augmentation annualisée par part	0,020 \$	0,017 \$	0,013 \$	–

¹ Approuvé par le conseil le 1^{er} novembre 2016. Le conseil détermine les distributions mensuelles et annuelles à sa discrétion.

Le bénéfice net préparé conformément aux IFRS tient compte de certains produits et de certaines charges à divers intervalles qui ne correspondent pas aux entrées ou aux sorties de trésorerie. Par conséquent, au moment d'exercer un jugement, on tient compte des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (qui correspondent au produit des rentrées nettes et des sorties nettes liées aux activités d'exploitation) et d'autres facteurs pour déterminer les distributions à payer aux porteurs de parts.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos		Exercices clos	
Pour les périodes closes les 31 décembre	2016	2015	2016	2015
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	35 162 \$	31 423 \$	135 345 \$	124 072 \$
Réinvestissement des distributions	527	476	2 009	1 822
Distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions – payées	34 635 \$	30 947 \$	133 336 \$	122 250 \$
Distributions par part – payées	0,170 \$	0,166 \$	0,680 \$	0,663 \$

Les distributions pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été plus élevées qu'à l'exercice précédent en raison de la hausse du taux annuel de distribution qui est entrée en vigueur pour la première distribution versée en 2016, ainsi que de l'augmentation du nombre moyen pondéré de parts en circulation en 2016.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les distributions de CT REIT sont moins élevées que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation diminués des charges d'intérêts et moins élevées que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, une mesure non définie par les PCGR, un indicateur des sources de financement des distributions et de la durabilité de celles-ci.

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

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés ¹	46 006 \$	38 995 \$	172 794 \$	151 660 \$
Distributions avant le réinvestissement des distributions – payées	35 162	31 423	135 345	124 072
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées (A)	10 844 \$	7 572 \$	37 449 \$	27 588 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué ¹ (B)	206 949 852	189 674 625	200 558 552	187 607 169
Excédent des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sur les distributions payées, par part (A)/(B)¹	0,052 \$	0,040 \$	0,187 \$	0,147 \$

¹ Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 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 2016	Au 31 décembre 2015
Total des capitaux propres (A)	2 590 584 \$	2 213 363 \$
Parts et parts de société en commandite de catégorie B en circulation à la fin de la période (B)	206 846 799	189 600 687
Valeur comptable par part (A)/(B)	12,52 \$	11,67 \$

La valeur comptable par part de CT REIT au 31 décembre 2016 avait augmenté par rapport à la valeur comptable par part au 31 décembre 2015, principalement en raison du fait que le bénéfice net a excédé les distributions et de l'émission de nouveaux titres de capitaux propres à un prix excédant la valeur comptable par part.

8. Transactions entre parties liées

Transactions entre parties liées

Le porteur de parts détenant le contrôle de CT REIT est la Société qui, au 31 décembre 2016, avait une participation effective de 85,1 % dans la FPI, du fait qu'elle détenait 59 711 094 parts et la totalité des parts de société en commandite de catégorie B émises et en circulation.

En plus de sa participation, la Société est le principal locataire de CT REIT, représentant, au 31 décembre 2016, environ 93,8 % des loyers minimaux de base annualisés reçus par CT REIT et occupant 94,2 % de la superficie locative brute.

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 2016, les transactions avec la Société liées aux immeubles de placement se sont élevées à 429 525 \$ (210 638 \$ en 2015). Veuillez vous reporter à la note 4 des états financiers consolidés pour plus d'information.

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-après.

Convention de services

Conformément à la convention de services, la Société fournit à la FPI des services administratifs et financiers, 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 toutes les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services, plus les taxes applicables. La convention de services expire le 31 décembre de

chaque exercice, et elle est renouvelable automatiquement par la suite pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée. La convention de services a été renouvelée pour 2017, et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

Convention de gestion immobilière

En vertu de la convention de gestion immobilière, la Société fournit à la FPI certains services de gestion immobilière usuels (les « services de gestion immobilière »). La Société a accepté de fournir les 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 expire le 31 décembre de chaque exercice, et elle est renouvelable automatiquement par la suite pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée. La convention de gestion immobilière a été renouvelée pour 2017, et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

Veuillez vous reporter à la notice annuelle de 2016 de CT REIT qui se trouve sur SEDAR à l'adresse www.sedar.com pour obtenir de l'information additionnelle sur les ententes et les arrangements avec la Société. Veuillez vous reporter à la section 9, « Ententes avec la SCT », de la notice annuelle de CT REIT.

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. Le tableau suivant présente un résumé des transactions entre parties liées de CT REIT au 31 décembre 2016, excluant les activités d'acquisition, d'intensification et d'aménagement qui sont présentées à la section 4.7 :

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes closes les 31 décembre	Exercices clos	
	2016	2015
Produits locatifs	382 278 \$	361 873 \$
Charges liées à la convention de gestion immobilière et à la convention de services	5 510 \$	5 670 \$
Distributions sur les parts	40 705 \$	39 673 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	75 030 \$	64 813 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ²	72 405 \$	78 318 \$

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

² Comprend les intérêts de néant (125 \$ en 2015) pour le crédit-relais reçus pour la période allant de la date de rachat des parts de société en commandite de catégorie C de série 1 (1^{er} juin 2015) à la date d'émission des débentures à payer (9 juin 2015).

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

(en milliers de dollars canadiens)

	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	(404)\$	(893)\$
Parts de société en commandite de catégorie C	1 521 968	1 686 968
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C	71 613	75 093
Prêts tenant lieu de paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C	(65 807)	(68 805)
Autres passifs	5 199	4 396
Distributions à payer sur les parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	18 581	11 115
Prêts tenant lieu de distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(8 311)	(2 106)
Montant net à payer à la Société	1 542 839 \$	1 705 768 \$

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 des estimations critiques de CT REIT pour appliquer les principales méthodes comptables, dont la plus importante est la juste valeur des immeubles de placement, sont décrits à la note 2 des états financiers consolidés.

Juste valeur des immeubles de placement

CT REIT utilise l'approche par le résultat pour établir la juste valeur. La juste valeur est estimée en capitalisant les flux de trésorerie dont on peut raisonnablement s'attendre qu'un immeuble produira sur sa durée de vie économique restante. L'approche par le résultat repose sur deux méthodes : la

méthode du taux de capitalisation global, par laquelle le bénéfice d'exploitation net, une mesure non définie par les PCGR, est capitalisé selon le taux de capitalisation global requis, ou la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, par laquelle les flux de trésorerie sont projetés sur la durée prévue du placement et une valeur finale actualisée au moyen du taux d'actualisation approprié.

Les immeubles en cours d'aménagement sont comptabilisés au coût et ajustés à la juste valeur à chaque date de bilan. L'ajustement à la juste valeur est comptabilisé en résultat.

9.2 Nouvelles normes entrées en vigueur

En décembre 2014, l'IASB a publié *Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 1)* dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB. Ces modifications encouragent les entités à avoir recours au jugement professionnel quant aux informations à fournir et à la présentation dans leurs états financiers. Ces modifications sont entrées en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, et elles ont été appliquées de façon rétrospective. La mise en œuvre des modifications à IAS 1 n'a pas eu d'incidence importante sur CT REIT, mis à part les modifications non significatives dans les informations fournies dans les notes de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

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 2016 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

Instruments financiers

En juillet 2014, l'IASB a publié la version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), qui rassemble les phases de classement et d'évaluation, de perte de valeur et de comptabilité de couverture du projet de l'IASB visant à remplacer IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »).

Classement et évaluation – Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. Les passifs financiers sont classés de façon semblable aux termes d'IAS 39, sauf que dans le cas des passifs financiers évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur découlant des modifications relatives au risque de crédit de l'entité sont présentées dans les autres éléments du résultat global plutôt qu'en résultat net, à moins que cela n'entraîne une non-concordance comptable.

Perte de valeur – L'évaluation de la perte de valeur des actifs financiers repose sur un modèle fondé sur les pertes sur créances attendues. Il n'est plus nécessaire qu'un événement déclencheur se produise avant de comptabiliser les pertes sur créances. IFRS 9 prévoit également de nouvelles obligations d'information concernant les pertes sur créances attendues et le risque de crédit.

Comptabilité de couverture – Le nouveau modèle harmonise la comptabilité de couverture avec les activités de gestion des risques entreprises par des entités pour couvrir leur exposition aux risques financiers et non financiers, en prévoyant plus d'occasions d'appliquer la comptabilité de couverture afin de tenir compte des activités de gestion des risques réelles.

IFRS 9 sera appliquée de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'adoption anticipée est permise. CT REIT évalue actuellement l'incidence potentielle de cette norme.

Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), qui remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, et IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle* (« IFRIC 13 »), ainsi que diverses autres interprétations liées aux produits. IFRS 15 prévoit un modèle exhaustif unique que les entités utiliseront pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats compris dans le champ d'application des normes sur les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers. IFRS 15 comporte également des obligations d'information améliorées.

En avril 2016, l'IASB a publié des précisions à l'égard d'IFRS 15 portant sur trois sujets (l'identification des obligations de prestation, les questions permettant de déterminer si une entité agit pour son propre compte ou comme mandataire et les licences) et fournissant un allègement transitoire pour les contrats modifiés ou achevés. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'adoption anticipée est permise. CT REIT évalue actuellement l'incidence potentielle de ces modifications.

Initiative concernant les informations à fournir

En janvier 2016, l'IASB a publié *Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 7)* dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB. Ces modifications exigent des entités qu'elles présentent des informations qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les changements dans les passifs découlant d'activités de financement, y compris les variations des flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'application anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications n'aura pas d'incidence importante sur CT REIT.

Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui a remplacé IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), ainsi que les interprétations connexes. IFRS 16 prévoit un modèle comptable unique pour les preneurs qui exige la comptabilisation des actifs et des passifs à l'égard de tous les contrats de location, à moins que la durée du contrat soit de 12 mois ou moins ou que l'actif sous-jacent ait une faible valeur. IFRS 16 maintient essentiellement la comptabilisation par le bailleur prévue par IAS 17, notamment la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

IFRS 16 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. L'adoption anticipée est permise si IFRS 15 est également appliquée. CT REIT évalue l'incidence potentielle de cette norme.

Impôt sur le résultat

En janvier 2016, l'IASB a publié *Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes*, une modification à IAS 12, *Impôts sur le résultat*. Ces modifications touchent la comptabilisation des actifs d'impôt différé pour pertes latentes sur les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'application anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications n'aura pas d'incidence importante sur CT REIT.

10. Mesures non définies par les PCGR

CT REIT a recours aux mesures non définies par les PCGR suivantes : le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables, le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables, les flux de trésorerie liés aux opérations, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – de base, les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR), le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés, et le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur. CT REIT estime que ces mesures et ces ratios non définis par les PCGR fournissent des renseignements supplémentaires utiles à la direction et aux investisseurs pour évaluer la performance financière de CT REIT quant à l'atteinte de son objectif principal, soit la création de valeur pour les porteurs de parts en générant des distributions mensuelles fiables, durables et croissantes. Lorsque la direction calcule les flux de trésorerie liés aux opérations et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part dilués, elle exclut l'incidence du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B, ce qui est nécessaire dans le calcul des parts diluées conformément aux IFRS.

Ces mesures et ces ratios 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 Bénéfice d'exploitation net

CT REIT définit le bénéfice d'exploitation net comme étant les produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles, et il est ajusté en fonction des produits locatifs comptabilisés de façon linéaire et de la charge au titre des baux fonciers. La direction est d'avis que le bénéfice d'exploitation net est un principal indice de rendement utile, puisqu'il s'agit d'une mesure des activités d'exploitation des biens immobiliers sur laquelle elle a le contrôle. Le bénéfice d'exploitation net est également une information déterminante pour évaluer la valeur du portefeuille.

(en milliers de dollars canadiens)

Pour les périodes closes les 31 décembre

	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Produits tirés des immeubles	104 230 \$	96 599 \$	7,9 %	407 165 \$	378 180 \$	7,7 %
Déduire :						
Charges liées aux immeubles	(24 537)	(21 789)	12,6 %	(96 388)	(86 856)	11,0 %
Produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de façon linéaire	(6 036)	(6 702)	(9,9)%	(23 774)	(26 131)	(9,0)%
Ajouter :						
Charge au titre des baux fonciers comptabilisée de façon linéaire	18	22	(18,2)%	86	157	(45,2)%
Bénéfice d'exploitation net	73 675 \$	68 130 \$	8,1 %	287 089 \$	265 350 \$	8,2 %

Bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables

Le bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables est une mesure financière non définie par les PCGR portant sur le rendement d'une période à l'autre de mêmes actifs ayant une superficie locative brute constante au cours des deux périodes visées. Pour calculer la croissance du bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables, le bénéfice d'exploitation net est ajusté pour exclure l'incidence des frais de résiliation de contrats de location et d'autres éléments non récurrents. La direction de CT REIT utilise cette mesure pour évaluer la variation de la productivité et de la valeur des actifs.

Bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables

Le bénéfice d'exploitation net dans les immeubles semblables est une mesure financière non définie par les PCGR qui correspond à la définition du bénéfice d'exploitation net dans les magasins semblables susmentionnée, sauf que les immeubles semblables tiennent compte de l'incidence des projets d'intensification sur le bénéfice d'exploitation net. La direction de CT REIT utilise cette mesure 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.

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		
	2016	2015	Variation ¹	2016	2015	Variation ¹
Magasins semblables	68 641 \$	67 444 \$	1,8 %	261 229 \$	256 920 \$	1,7 %
Intensifications						
2016	66	—	n.s.	95	—	n.s.
2015	95	67	41,8 %	2 173	713	n.s.
Immeubles semblables	68 802 \$	67 511 \$	1,9 %	263 497 \$	257 633 \$	2,3 %
Acquisitions						
2016	3 880	—	n.s.	9 908	—	n.s.
2015	993	619	60,4 %	13 684	7 717	77,3 %
Bénéfice d'exploitation net	73 675 \$	68 130 \$	8,1 %	287 089 \$	265 350 \$	8,2 %

¹ n.s. : non significatif

10.2 Flux de trésorerie liés aux opérations

Les flux de trésorerie liés aux opérations constituent une mesure financière du rendement opérationnel non définie par les PCGR qui est très utilisée dans le secteur de l'immobilier, particulièrement par les sociétés cotées en Bourse qui possèdent et exploitent des immeubles productifs. Les flux de trésorerie liés aux opérations ne devraient pas être considérés comme des mesures de substitution au bénéfice net ou aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation calculés conformément aux IFRS. CT REIT calcule ses flux de trésorerie liés aux opérations conformément au livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada sur les flux de trésorerie liés aux opérations pour les IFRS, qui a été publié en avril 2014. Le livre blanc avait pour objectifs de fournir aux émetteurs assujettis et aux investisseurs de meilleures lignes directrices quant à la définition des flux de trésorerie liés aux opérations et de favoriser une présentation d'informations plus uniforme parmi les émetteurs assujettis. L'utilisation des flux de trésorerie liés aux opérations, en plus de la présentation des éléments d'information financière requis en vertu des IFRS, a été présentée afin d'améliorer la compréhension des résultats d'exploitation de CT REIT.

La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations fournissent une mesure du rendement opérationnel 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'impôt foncier, 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 IFRS. Les flux de trésorerie liés aux opérations s'ajoutent aux éléments du bénéfice net qui ne découlent pas des activités d'exploitation, comme les ajustements à la juste valeur.

Cependant, les flux de trésorerie liés aux opérations comprennent encore les produits sans effet sur la trésorerie relatifs à la comptabilisation des loyers calculés de façon linéaire et ne présentent aucune déduction au titre des dépenses d'investissement récurrentes nécessaires au maintien des flux de rentrées existants.

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat net et du résultat global selon les PCGR avec les flux de trésorerie liés aux opérations.

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

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation ¹	2016	2015	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	65 455 \$	62 824 \$	4,2 %	259 079 \$	234 480 \$	10,5 %
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	(8 878)	(12 731)	(30,3)%	(44 549)	(39 910)	11,6 %
Impôt différé	(43)	(88)	(51,1)%	(382)	64	n.s.
Ajustement à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	231	22	n.s.	729	77	n.s.
Flux de trésorerie liés aux opérations	56 765 \$	50 027 \$	13,5 %	214 877 \$	194 711 \$	10,4 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base	0,274 \$	0,264 \$	3,8 %	1,072 \$	1,038 \$	3,3 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) ²	0,274 \$	0,264 \$	3,8 %	1,071 \$	1,038 \$	3,2 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	206 829 040	189 582 380	9,1 %	200 439 916	187 511 930	6,9 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non définie par les PCGR) ²	206 949 852	189 674 625	9,1 %	200 558 552	187 607 169	6,9 %
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	206 846 799	189 600 687	9,1 %	206 846 799	189 600 687	9,1 %

¹ n.s. : non significatif

² Aux fins du calcul des flux de trésorerie liés aux opérations 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.

10.3 Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont une mesure supplémentaire de rendement opérationnel grandement utilisée dans le secteur de l'immobilier pour évaluer la capacité d'une entité à verser des distributions. La direction est d'avis que les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés sont également une mesure efficace pour établir les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation après satisfaction des besoins en fonds de roulement, qui sont désignés comme les « dépenses au titre de la préservation de la capacité de production ».

CT REIT calcule les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés en ajustant le bénéfice net pour tenir compte de tous les ajustements utilisés pour calculer les flux de trésorerie liés aux opérations, ainsi que des ajustements tenant compte d'éléments sans effet sur la trésorerie des produits et des charges, comme l'amortissement des loyers calculés de façon linéaire et les charges financières. Le bénéfice net est également ajusté 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. 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 capitaux liés aux immeubles dont on tient compte dans le calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés vise à refléter un niveau de dépenses annuelles moyen. La réserve est basée sur la moyenne des dépenses engagées au cours d'une période de 15 ans établie en fonction des rapports de l'état des bâtiments préparés par un conseiller indépendant en 2013 pour les magasins Canadian Tire et des autres bannières détenues par la Société.

Le tableau suivant compare les dépenses d'investissement effectuées au cours de la période de trois ans allant de 2014 à 2016 à la réserve au titre des dépenses d'investissement normalisées utilisée pour calculer les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens) Pour le trimestre et le cumul annuel	Réserve au titre des dépenses d'investissement normalisées	Dépenses d'investissement	Écart
2014			
T1	3 661 \$	110 \$	3 551 \$
T2	3 703	866	2 837
T3	3 989	9 888	(5 899)
T4	4 112	6 188	(2 076)
Cumul annuel	15 465	17 052	(1 587)
2015			
T1	4 168 \$	1 025 \$	3 143 \$
T2	4 230	2 834	1 396
T3	4 327	7 384	(3 057)
T4	4 352	3 591	761
Cumul annuel	17 077	14 834	2 243
2016			
T1	4 407 \$	259 \$	4 148 \$
T2	4 581	4 898	(317)
T3	4 666	8 551	(3 885)
T4	4 741	1 862	2 879
Cumul annuel	18 395	15 570	2 825

La réserve au titre des dépenses d'investissement normalisées diffère des dépenses d'investissement engagées en raison de la nature saisonnière des dépenses. Veuillez vous reporter à la section 4.11 pour plus d'information.

Il n'existe actuellement pas de mesure standard des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés définie par le secteur. Par conséquent, la méthode de CT REIT pour calculer les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés pourrait ne pas être comparable à des mesures semblables utilisées par d'autres entités immobilières, et les montants pourraient ne pas être comparables aux montants présentés par d'autres émetteurs.

Le tableau suivant présente un rapprochement entre les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS (se reporter aux tableaux consolidés des flux de trésorerie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016) et les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos			Exercices clos		
Pour les périodes closes les 31 décembre	2016	2015	Variation ¹	2016	2015	Variation ¹
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	69 024 \$	69 082 \$	(0,1)%	272 551 \$	265 168 \$	2,8 %
Variations du fonds de roulement et autres	2 155	(3 623)	n.s.	4 206	(9 470)	n.s.
Impôt différé	(43)	(88)	(51,1)%	(382)	64	n.s.
Ajustement à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	231	22	n.s.	729	77	n.s.
Intérêts et autres charges financières, montant net	(20 620)	(22 046)	(6,5)%	(85 915)	(87 102)	(1,4)%
Réserve au titre des dépenses d'investissement normalisées	(4 741)	(4 352)	8,9 %	(18 395)	(17 077)	7,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	46 006 \$	38 995 \$	18,0 %	172 794 \$	151 660 \$	13,9 %

¹ n.s. : non significatif

Le tableau suivant présente un rapprochement du résultat net et du résultat global selon les PCGR avec les flux de trésorerie liés aux opérations ajustés.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation ¹	2016	2015	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	65 455 \$	62 824	4,2 %	259 079 \$	234 480	10,5 %
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	(8 878)	(12 731)	(30,3)%	(44 549)	(39 910)	11,6 %
Impôt différé	(43)	(88)	(51,1)%	(382)	64	n.s.
Ajustement à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts	231	22	n.s.	729	77	n.s.
Ajustement des produits locatifs tirés des immeubles comptabilisés de façon linéaire	(6 036)	(6 702)	(9,9)%	(23 774)	(26 131)	(9,0)%
Ajustement de la charge au titre des baux fonciers comptabilisée de façon linéaire	18	22	(18,2)%	86	157	(45,2)%
Réserve au titre des dépenses d'investissement	(4 741)	(4 352)	8,9 %	(18 395)	(17 077)	7,7 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés	46 006 \$	38 995	18,0 %	172 794 \$	151 660	13,9 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – de base	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,809 \$	6,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) ²	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,808 \$	6,7 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – de base	206 829 040	189 582 380	9,1 %	200 439 916	187 511 930	6,9 %
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non définie par les PCGR) ²	206 949 852	189 674 625	9,1 %	200 558 552	187 607 169	6,9 %
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	206 846 799	189 600 687	9,1 %	206 846 799	189 600 687	9,1 %

¹ n.s. : non significatif

² Aux fins du calcul des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés 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.

10.4 Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés

Le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés est une mesure non définie par les PCGR portant sur la durabilité du ratio de distribution de la FPI. CT REIT utilise cette mesure pour assurer la transparence de la performance et de la gestion globale des actifs existants du portefeuille. La direction estime que le ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés est la meilleure mesure de la capacité de la FPI à financer les distributions.

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation
Distributions par part – payées (A)	0,170 \$	0,166 \$	2,6 %	0,680 \$	0,663 \$	2,6 %
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) (B)	0,222 \$	0,206 \$	7,8 %	0,862 \$	0,808 \$	6,7 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés (A)/(B)	77 %	81 %	(4,9)%	79 %	82 %	(3,7)%

10.5 Calculs des montants par part – dilués (mesure non définie par les PCGR)

La direction est d'avis que la mesure de montants par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) est utile étant donné que la conversion intégrale des parts de société en commandite de catégorie C en parts de société en commandite de catégorie B n'est pas un scénario probable. La direction calcule donc les montants des flux de trésorerie liés aux opérations et des flux de trésorerie liés aux opérations ajustés entièrement dilués en excluant l'incidence du règlement des parts de société en commandite de catégorie C par des parts de société en commandite de catégorie B.

Le tableau suivant présente un rapprochement du calcul du nombre moyen pondéré des parts – dilués (mesure non définie par les PCGR).

Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos		Exercices clos	
	2016	2015	2016	2015
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué (mesure non définie par les PCGR)	206 949 852	189 674 625	200 558 552	187 607 169
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B	101 739 744	128 540 086	106 661 254	134 122 540
Nombre moyen pondéré de parts en circulation – dilué	308 689 596	318 214 711	307 219 806	321 729 709

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

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

Le bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à 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 la capacité de la FPI 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 à la juste valeur pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016.

(en milliers de dollars canadiens) Pour les périodes closes les 31 décembre	Trimestres clos			Exercices clos		
	2016	2015	Variation	2016	2015	Variation ¹
Bénéfice net et bénéfice global	65 455 \$	62 824 \$	4,2 %	259 079 \$	234 480 \$	10,5 %
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	(8 878)\$	(12 731)	(30,3)%	(44 549)	(39 910)	11,6 %
Charges d'intérêts et autres charges financières	20 634 \$	22 132	(6,8)%	86 127	87 334	(1,4)%
Impôt sur le résultat	(43)\$	(88)\$	(51,1)%	(382)\$	64 \$	n.s.
Bénéfice avant intérêts, autres coûts de financement, impôt et ajustements à la juste valeur	77 168 \$	72 137 \$	7,0 %	300 275 \$	281 968 \$	6,5 %

¹ n.s. : non significatif

10.7 Principales données trimestrielles consolidées(en milliers de dollars canadiens,
sauf les montants par part)

Pour les trimestres clos	2016				2015			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Produits tirés des immeubles	104 230 \$	102 932 \$	101 507 \$	98 496 \$	96 599 \$	95 916 \$	93 217 \$	92 448 \$
Bénéfice net	65 455 \$	72 124 \$	60 347 \$	61 153 \$	62 824 \$	58 885 \$	57 205 \$	55 566 \$
Bénéfice net par part								
– de base	0,317 \$	0,349 \$	0,306 \$	0,321 \$	0,331 \$	0,311 \$	0,306 \$	0,302 \$
– dilué	0,269 \$	0,290 \$	0,256 \$	0,260 \$	0,257 \$	0,242 \$	0,233 \$	0,226 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) ¹	0,274 \$	0,273 \$	0,263 \$	0,260 \$	0,264 \$	0,260 \$	0,256 \$	0,258 \$
Flux de trésorerie liés aux opérations ajustés par part – dilués (mesure non définie par les PCGR) ¹	0,222 \$	0,222 \$	0,210 \$	0,206 \$	0,206 \$	0,203 \$	0,199 \$	0,200 \$
Total de l'actif	5 014 601 \$	4 915 172 \$	4 874 626 \$	4 433 104 \$	4 350 903 \$	4 324 229 \$	4 291 153 \$	4 113 322 \$
Total de la dette	2 383 123 \$	2 290 422 \$	2 288 626 \$	2 112 726 \$	2 095 045 \$	2 078 826 \$	2 071 737 \$	1 984 131 \$
Total des distributions, déduction faite du réinvestissement des distributions, aux porteurs de parts – payées	34 635 \$	34 657 \$	32 190 \$	31 854 \$	30 947 \$	30 946 \$	30 450 \$	29 907 \$
Total des distributions par part – payées	0,170 \$	0,170 \$	0,170 \$	0,170 \$	0,166 \$	0,166 \$	0,166 \$	0,166 \$
Valeur comptable par part	12,52 \$	12,38 \$	12,20 \$	11,84 \$	11,67 \$	11,51 \$	11,36 \$	11,21 \$
Cours de marché par part								
– cours le plus élevé	15,65 \$	15,76 \$	15,60 \$	14,76 \$	13,45 \$	13,40 \$	12,96 \$	13,50 \$
– cours le moins élevé	14,54 \$	14,55 \$	14,17 \$	12,46 \$	12,50 \$	11,26 \$	11,75 \$	11,70 \$
– cours de clôture (à la fin de la période)	15,00 \$	15,40 \$	14,80 \$	14,45 \$	13,00 \$	12,86 \$	12,10 \$	12,90 \$

¹ Mesure non définie par les PCGR. Veuillez vous reporter à la section 10 pour plus d'information.

Veuillez vous reporter aux rapports de gestion annuel et intermédiaires respectifs de CT REIT pour une analyse des périodes en question.

11. Gestion des risques d'entreprise**Gestion des risques d'entreprise**

Afin de préserver et d'accroître la valeur à long terme pour les porteurs de parts, CT REIT aborde la gestion des risques de manière stratégique par l'entremise de son programme de GRE. Le programme de GRE fournit une approche intégrée et rigoureuse en matière de gestion des risques qui :

- aligne les stratégies et les objectifs clés avec les risques connexes;
- prend en compte tous les types de risques, plus particulièrement les risques stratégiques, financiers et opérationnels;
- exige l'application de pratiques d'atténuation des risques qui sont conçues dans le but de favoriser et d'optimiser les décisions pour lesquelles on doit tenir compte des avantages par rapport aux risques;
- s'intègre aux processus d'élaboration de stratégie, de planification et de communication.

La FPI continue d'élaborer et de mettre au point des processus et des outils sous-jacents au programme de GRE.

Gouvernance des risques

Le conseil a notamment pour mandat d'assurer le suivi du programme de GRE de la FPI et de superviser la mise en place par la direction de systèmes appropriés visant à identifier, à gérer, à atténuer et à surveiller les risques inhérents aux affaires et aux activités de la FPI. Le conseil a confié la responsabilité première au comité d'audit en ce qui a trait aux tâches suivantes :

- passer en revue les risques principaux de la FPI identifiés par la direction et veiller à ce que des politiques et des systèmes appropriés aient été mis en place pour gérer ces risques;
- examiner le programme de GRE de la FPI, y compris les politiques et les processus en matière d'identification, d'évaluation et de gestion des risques de la FPI;
- recevoir régulièrement des rapports du chef de la fonction de gestion des risques;
- faire rapport régulièrement au conseil de tout problème important repéré dans le cadre du programme de GRE.

Risques principaux

Le processus d'examen, d'identification et d'évaluation périodique des risques principaux constitue l'un des éléments clés du programme de GRE de la FPI. La FPI définit un risque principal comme un risque qui, pris de manière isolée ou combiné à d'autres risques connexes, pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la situation financière de la FPI et/ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques. Les risques principaux ont une portée globale à l'échelle de l'entreprise et comprennent les risques stratégiques, financiers et opérationnels. La direction a mené à bien son processus officiel d'examen annuel de ses risques principaux, qui ont été présentés au comité d'audit et au conseil des fiduciaires et ont reçu leur approbation. L'atténuation et la gestion des risques principaux sont effectuées selon une approche globale de manière à ce que l'exposition à tous les risques principaux soit prise en considération.

Le tableau suivant donne une perspective générale de chacun des huit risques principaux identifiés et décrit les principales stratégies mises en place par la FPI afin d'atténuer les répercussions potentielles de ces risques sur ses objectifs d'affaires. La notice annuelle de la FPI contient plus d'information sur les facteurs de risques de la FPI.

Risques principaux	Stratégie de gestion des risques
Marché Risque lié aux fluctuations ou aux changements fondamentaux relatifs au contexte commercial, entraînant des pertes financières. Les fluctuations ou les changements fondamentaux dans le marché peuvent comprendre : - les changements des conditions macroéconomiques (notamment une récession, une dépression, une inflation élevée, une hausse du chômage et une hausse des taux d'intérêt) entraînant une diminution des dépenses de consommation; - les changements dans le paysage concurrentiel des secteurs de la vente au détail ou de l'immobilier, ayant une incidence sur l'attrait et la valeur des actifs immobiliers; - les changements au contexte politique national ou international (notamment de nouvelles mesures législatives), ayant une incidence sur la capacité de faire des affaires; - les changements démographiques au sein de la population canadienne, réduisant la pertinence des produits et services offerts par les locataires clés, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur l'évaluation de la FPI ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs stratégiques.	La FPI assure le suivi et l'analyse des développements récents au Canada sur les plans de l'économie, de la politique, de la démographie, du comportement des consommateurs et de la concurrence, et ce, régulièrement. 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.
Taux d'intérêt Risque lié aux changements fondamentaux relatifs aux entreprises de la Société, au contexte économique, ou aux événements importants ou à la volatilité dans les marchés financiers entraînant des variations des taux d'intérêt, ce qui a une incidence sur la valeur des biens immobiliers et des parts de la FPI, sur le contexte économique des activités d'acquisition et sur la disponibilité du capital, ce qui entraînerait une perte financière, ou la diminution ou l'élimination des distributions aux porteurs de parts.	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 à l'échéance du portefeuille d'emprunts de la FPI est gérée de façon à ce qu'elle soit semblable ou plus éloignée que 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 d'échéance des emprunts diversifié afin de limiter le montant des emprunts arrivant à échéance au cours d'un exercice donné. Sous réserve de ses lignes directrices en matière de placement et de ses politiques d'exploitation, la FPI peut utiliser des couvertures de taux d'intérêt à l'occasion pour gérer le risque de taux d'intérêt et fournir une plus grande certitude à l'égard des flux de trésorerie liés aux opérations disponibles pour les porteurs de parts.

Concentration des locataires Les produits de la FPI dépendent 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 performance financière et les résultats d'exploitation futurs des activités de la Société comportent des risques et des incertitudes intrinsèques, notamment la conjoncture économique, les préférences changeantes des consommateurs, ainsi que d'autres facteurs de risque stratégiques, financiers et opérationnels. Un ralentissement des activités de la Société pourrait avoir une incidence importante sur la performance financière de la FPI, sur ses flux de trésorerie et sur sa capacité à payer des distributions aux porteurs de parts.	La FPI tire avantage de la stabilité qu'offrent les activités de la Société, notamment les magasins du secteur Détail de Canadian Tire, qui figurent parmi les détaillants d'articles d'usage courant les plus fréquentés au Canada et qui bénéficient d'une grande reconnaissance et d'une réputation solide dans toutes les collectivités qu'ils servent. Les contrats de location des magasins Canadian Tire ont une durée moyenne pondérée restante de 12,6 ans, ce qui procure à la FPI des distributions mensuelles fiables, durables et croissantes. La direction surveille régulièrement les résultats d'exploitation et les notations du crédit de la Société.
Participation importante de la Société La Société détient la participation majoritaire dans la FPI. Advenant une situation où les intérêts de la Société et ceux de la FPI seraient incompatibles, la Société pourrait recourir à sa participation dans la FPI ou à ses droits contractuels avec elle pour promouvoir ses propres intérêts qui pourraient ne pas être les mêmes que ceux de la FPI dans tous les cas, de sorte que la FPI pourrait 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.	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.
Activités Risque de subir une perte directe ou indirecte en raison d'activités internes ou imparties, de perturbations des activités, de processus d'exploitation inadéquats ou défaillants (gestion immobilière, aménagement, réaménagement et acquisitions), de personnes et de systèmes qui soutiennent les objectifs d'affaires clés de la FPI. Les processus ayant fait défaut sur les plans de la conception, de l'intégration et/ou de l'exécution pourraient entraîner des charges financières additionnelles, des vols ou de la fraude, ou des problèmes en ce qui a trait aux lois ou à la réglementation, ce qui aurait une incidence défavorable importante sur la position financière et les résultats d'exploitation de la FPI.	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, de se conformer aux exigences légales et réglementaires et de soutenir les objectifs d'affaires et stratégiques de la FPI.
Questions fiscales Risque de modifications aux lois de l'impôt sur le revenu applicables à la FPI, qui feraient en sorte que la FPI ne serait plus 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'exception applicable aux « fiducies de placement immobilier » au sens de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> qui les exclut de la définition des « fiducies intermédiaires de placement déterminées » (l'« exception relative aux FPI ») pour une année d'imposition donnée aux termes de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i>, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur la valeur des parts et sur les distributions aux porteurs de parts.	La direction veille à ce que la FPI remplisse les conditions fixées pour être admissible à titre de fiducie de fonds commun de placement à capital fixe en respectant les restrictions de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> telles qu'elles sont interprétées et appliquées par l'Agence du revenu du Canada. Rien ne garantit que la FPI sera en mesure de respecter constamment ces restrictions. Rien ne garantit que les lois de l'impôt sur le revenu applicables à la FPI, notamment le traitement des fiducies de placement immobilier et des fiducies de fonds commun de placement aux termes de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i>, ne seront pas modifiées d'une manière qui aura une incidence défavorable sur la FPI ou les porteurs de parts.

Questions environnementales La FPI est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales, territoriales et municipales concernant les questions environnementales. Les modifications aux lois pourraient faire en sorte que la FPI assume le risque lié aux coûts élevés découlant des évaluations 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.	La FPI a engagé les dépenses d'investissement et d'exploitation nécessaires pour respecter les lois sur l'environnement et régler tous les problèmes environnementaux importants. De plus, la couverture d'assurance générale de la FPI comprend une couverture limitée pour les risques liés à l'environnement en ce qui a trait aux réclamations de dommages corporels et matériels de tiers résultant d'accidents de pollution imprévus et involontaires (communément appelée une couverture à l'égard d'événements « soudains et accidentels ») qui sont découverts et déclarés rapidement. Elle a également une couverture plus étendue dans le cadre d'une police d'assurance distincte pour les risques liés à l'environnement, qui couvre certaines conditions de pollution graduelle et certains coûts de dépollution engagés par l'assuré. En outre, conformément aux contrats de location de Canadian Tire, la Société a indemnisé la FPI pour certains problèmes environnementaux des premiers immeubles. La politique d'exploitation de la FPI prévoit également une évaluation environnementale de sites phase I effectuée par un conseiller en environnement indépendant et expérimenté avant d'acquérir un immeuble.
Information financière Risque lié au retraitement ou à une nouvelle publication des états financiers de CT REIT pour les raisons suivantes : • non-conformité avec les normes régissant la comptabilité et la présentation de l'information financière et avec les règlements en matière de valeurs mobilières relatifs à la présentation de l'information financière; • activités frauduleuses et/ou défaut de maintenir un système de contrôles internes efficaces; • explication inadéquate du rendement opérationnel, de la situation financière et des perspectives futures de la FPI, ce qui pourrait entraîner des problèmes en ce qui a trait à la réglementation ou une diminution du prix des parts.	Les contrôles internes, qui comprennent les politiques, les processus et les procédures, fournissent une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et à la préparation des états financiers et d'autres documents d'information. Ces contrôles permettent de faire le suivi des modifications apportées aux règles et aux normes régissant la comptabilité et la présentation de l'information financière et de prendre toute mesure nécessaire.

12. Contrôles et procédures internes

12.1 Contrôles et procédures de communication de l'information

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

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

Conformément aux exigences du Règlement 52-109 sur l'attestation de l'information présentée dans les documents annuels et intermédiaires des émetteurs (le « Règlement 52-109 »), une évaluation du caractère adéquat de la conception (trimestriellement) et de l'efficacité du fonctionnement (annuellement) des contrôles et procédures de communication de l'information de CT REIT a été effectuée sous la supervision de la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, au 31 décembre 2016. L'évaluation portait sur l'examen de la documentation, les enquêtes et les autres procédures que la direction jugeait appropriées dans les circonstances. Selon les résultats de cette évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement des contrôles et des procédures de communication de l'information étaient efficaces au 31 décembre 2016.

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

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

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

Également conformément aux exigences du Règlement 52-109, la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, a procédé à une évaluation du caractère adéquat de la conception (trimestriellement) et de l'efficacité du fonctionnement (annuellement) du contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT, comme il est défini aux termes du Règlement 52-109, au 31 décembre 2016. Lors de cette évaluation, la direction, notamment le chef de la direction et le chef des finances, a utilisé les critères énoncés dans le document intitulé *Internal Control – Integrated Framework* (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission. L'évaluation comprenait notamment un examen de la documentation des contrôles, l'évaluation de la conception et de l'efficacité du fonctionnement des contrôles, ainsi que les conclusions qui en ont été tirées. Selon les résultats de leur évaluation, le chef de la direction et le chef des finances ont conclu que la conception et le fonctionnement du contrôle interne à l'égard de l'information financière de CT REIT étaient efficaces, au 31 décembre 2016, 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 IFRS.

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

Au cours du trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 son contrôle interne à l'égard de l'information financière.

13. 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 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 à la juste valeur et les hypothèses relatives aux flux de trésorerie sur lesquels ils sont fondés, les liquidités, l'impôt, les plans et les objectifs de CT REIT, ou la concernant. Plus particulièrement, 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 concernant les éléments suivants :

- la stratégie de croissance et les objectifs de CT REIT, à la section 2;
- la juste valeur du portefeuille d'immeubles de CT REIT, à la section 4.4;
- les activités d'aménagement de CT REIT, à la section 4.6;
- les activités de location de CT REIT, à la section 4.10;
- les engagements au titre des activités d'investissement en 2016 de CT REIT au 31 décembre 2016, à la section 6.12;
- l'ajustement à la juste valeur des immeubles de placement de CT REIT, à la section 5.1;
- les dépenses d'investissement servant à financer les acquisitions et les activités d'aménagement de CT REIT, à la section 6.1;
- la stratégie de structure du capital de CT REIT, à la section 6.11;
- les distributions de CT REIT, à la section 7.3;
- l'accès de CT REIT à des sources de financement par emprunt et par capitaux propres;
- les risques principaux de CT REIT, à la section 11;
- le traitement fiscal attendu de CT REIT et de ses distributions aux porteurs de parts;
- la capacité de CT REIT à accroître ses actifs, à effectuer des acquisitions rentables et à procéder à l'aménagement et à l'intensification de ses biens, ainsi qu'à collaborer avec la Société pour l'aménagement et l'intensification des biens;

- la capacité de CT REIT à être admissible au statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes des règles 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*.

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, notamment que l'économie canadienne demeurera stable au cours des 12 prochains mois, que l'inflation demeurera relativement faible, que les lois en matière fiscale demeureront inchangées, que les conditions du marché de l'immobilier, entre autres la concurrence à l'égard des acquisitions, demeureront stables, que les marchés financiers canadiens permettront à CT REIT d'avoir accès à des capitaux propres ou à des emprunts à des taux raisonnables lorsqu'elle en a besoin et que la Société poursuivra sa participation dans CT REIT selon les modalités décrites dans la notice annuelle de 2016.

Même si les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport de gestion sont fondées sur des hypothèses que la direction de CT REIT 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 dans la section « Facteurs de risque » de la notice annuelle de 2016.

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, veuillez vous reporter aux documents publics de CT REIT déposés sur SEDAR, disponibles aux adresses www.sedar.com et www.ctreit.com.

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

L'information disponible sur les sites Web mentionnés dans le présent rapport de gestion ou dans les documents intégrés par renvoi (autre que le profil de CT REIT déposé sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com) ne fait pas partie du présent rapport de gestion ni des documents intégrés par renvoi et n'est pas intégrée par renvoi au présent rapport de gestion. Toutes les références à ces sites Web 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 CT REIT (www.ctreit.com) fournit toute l'information pertinente pour les investisseurs, notamment les documents suivants :

- la notice annuelle;
- la circulaire d'information de la direction;
- le prospectus;
- les rapports trimestriels;
- les conférences téléphoniques diffusées sur le Web (archivées pendant un an).

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

Pour communiquer avec le service des relations avec les investisseurs, veuillez appeler Andrea Orzech au 416-480-3195 ou envoyer un courriel à l'adresse investor.relations@ctreit.com.

Le 13 février 2017

INDEX DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET DES NOTES ANNEXES

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION POUR LES ÉTATS FINANCIERS	45
RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT	46
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	
Bilans consolidés	47
Comptes consolidés de résultat et de résultat global	48
États consolidés des variations des capitaux propres	49
Tableaux consolidés des flux de trésorerie	50
NOTES ANNEXES	51
Note 1 Nature de CT Real Estate Investment Trust	51
Note 2 Mode de présentation	51
Note 3 Principales méthodes comptables	53
Note 4 Immeubles de placement	57
Note 5 Parts de Société en Commandite de Catégorie C	58
Note 6 Emprunts hypothécaires	60
Note 7 Débentures à payer	60
Note 8 Facilité de crédit bancaire	61
Note 9 Autres passifs	61
Note 10 Capitaux propres	61
Note 11 Régimes de paiements fondés sur des parts	63
Note 12 Participations ne donnant pas le contrôle	64
Note 13 Produits et charges	64
Note 14 Frais généraux et administratifs	65
Note 15 Intérêts et autres charges financières, montant net	65
Note 16 Variations du fonds de roulement et autres	66
Note 17 Information sectorielle	66
Note 18 Engagements et éventualités	66
Note 19 Transactions entre parties liées	66
Note 20 Instruments financiers et gestion des risques	67
Note 21 Gestion du capital et liquidité	69
Note 22 Événements postérieurs	70

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 les 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 *Internal Control – Integrated Framework* (2013) publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la 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,



Kenneth Silver

Le 13 février 2017

Le chef des finances,



Louis Forbes

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux porteurs de parts de CT Real Estate Investment Trust,

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés ci-joints de CT Real Estate Investment Trust, qui comprennent les bilans consolidés au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015 et les comptes consolidés de résultat et de 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 qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers consolidés

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

Responsabilité de l'auditeur

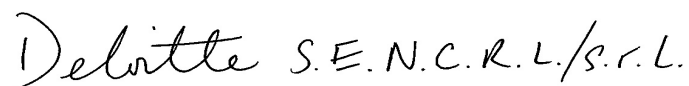
Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers consolidés, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur et, notamment, de son évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers consolidés 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 l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers consolidés.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers consolidés donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de CT Real Estate Investment Trust au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015, 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).



Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Le 13 février 2017
Toronto (Ontario)

Bilans consolidés

(en milliers de dollars canadiens)

	Note	Au 31 décembre 2016	Au 31 décembre 2015
Actif			
Actifs non courants			
Immeubles de placement	4	5 000 355 \$	4 319 061 \$
Autres actifs		3 101	2 541
		5 003 456	4 321 602
Actifs courants			
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs		2 407	2 511
Autres actifs		2 369	2 110
Trésorerie et équivalents de trésorerie		6 369	24 680
		11 145	29 301
Total de l'actif		5 014 601 \$	4 350 903 \$
Passif			
Passifs non courants			
Parts de société en commandite de catégorie C	5	1 451 550 \$	1 486 968 \$
Emprunts hypothécaires	6	54 677	55 953
Déventures à payer	7	695 336	347 948
Autres passifs	9	3 198	1 481
		2 204 761	1 892 350
Passifs courants			
Parts de société en commandite de catégorie C	5	70 418	200 000
Emprunts hypothécaires	6	1 318	4 176
Facilité de crédit bancaire	8	109 824	—
Autres passifs	9	25 631	30 269
Distributions à payer	10	12 065	10 745
		219 256	245 190
Total du passif		2 424 017	2 137 540
Capitaux propres			
Avoir des porteurs de parts	10	1 094 207	1 037 209
Participations ne donnant pas le contrôle	10 et 12	1 496 377	1 176 154
Total des capitaux propres		2 590 584	2 213 363
Total du passif et des capitaux propres		5 014 601 \$	4 350 903 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.



David Laidley
Fiduciaire



Anna Martini
Fiduciaire

Comptes consolidés de résultat et de résultat global

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

Pour les exercices clos les 31 décembre

	Note	2016	2015
Produits tirés des immeubles	13	407 165 \$	378 180 \$
Charges liées aux immeubles	13	(96 388)	(86 856)
Frais généraux et administratifs	14	(10 332)	(9 652)
Intérêts et autres charges financières, montant net	15	(85 915)	(87 102)
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement	4	44 549	39 910
Bénéfice net et bénéfice global		259 079 \$	234 480 \$
Bénéfice net et bénéfice global attribuables aux :			
Porteurs de parts		116 625 \$	112 775 \$
Détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		142 454	121 705
		259 079 \$	234 480 \$
Bénéfice net par part — de base	10	1,29 \$	1,25 \$
Bénéfice net par part — dilué	10	1,08 \$	0,97 \$

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 2015		879 727 \$	157 482 \$	1 037 209 \$	1 176 154 \$	2 213 363 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période		—	116 625	116 625	142 454	259 079
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	4 et 5	—	—	—	252 799	252 799
Distributions	10	—	(61 636)	(61 636)	(75 030)	(136 666)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	10	2 009	—	2 009	—	2 009
Solde au 31 décembre 2016		881 736 \$	212 471 \$	1 094 207 \$	1 496 377 \$	2 590 584 \$

	Note	Parts	Bénéfices non distribués	Avoir des porteurs de parts	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2014		877 905 \$	104 683 \$	982 588 \$	1 019 601 \$	2 002 189 \$
Bénéfice net et bénéfice global pour la période		—	112 775	112 775	121 705	234 480
Parts de société en commandite de catégorie B émises, déduction faite des frais d'émission	4	—	—	—	99 661	99 661
Distributions	10	—	(59 976)	(59 976)	(64 813)	(124 789)
Parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des distributions	10	1 822	—	1 822	—	1 822
Solde au 31 décembre 2015		879 727 \$	157 482 \$	1 037 209 \$	1 176 154 \$	2 213 363 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Tableaux consolidés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)
Pour les exercices clos les 31 décembre

	Note	2016	2015
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) :			
Activités d'exploitation			
Bénéfice net		259 079 \$	234 480 \$
Ajouter (déduire) :			
Ajustement à la juste valeur des immeubles de placement		(44 549)	(39 910)
Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire		(23 774)	(26 131)
Charge au titre des baux fonciers comptabilisée de façon linéaire		86	157
Intérêts et autres charges financières, montant net		85 915	87 102
Variations du fonds de roulement et autres	16	(4 206)	9 470
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation		272 551 \$	265 168 \$
Activités d'investissement			
Immeubles productifs		(141 055)	(43 050)
Investissements dans des terrains et activités d'aménagement		(360 648)	(49 523)
Dépenses d'investissement recouvrables auprès des locataires		(17 967)	(10 424)
Produit de cession		258	167
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement		(519 412)\$	(102 830)\$
Activités de financement			
Produit de l'émission de débentures à payer	7	350 000	350 000
Frais d'émission des débentures		(1 954)	(2 052)
Rachat de parts de société en commandite de catégorie C	5	—	(200 000)
Distributions sur les parts		(59 468)	(58 018)
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B – paiement ou prêt		(73 868)	(64 232)
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C – paiement ou prêt	5	(72 888)	(78 232)
Prélèvements (remboursements) sur la facilité de crédit bancaire, montant net	8	109 824	(78 000)
Remboursement du capital des emprunts hypothécaires	6	(4 074)	(1 244)
Intérêts versés, montant net		(18 751)	(8 486)
Frais d'émission des parts de société en commandite de catégorie B		(271)	(104)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement		228 550 \$	(140 368)\$
Flux de trésorerie générés (utilisés) au cours de la période		(18 311)\$	21 970 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début		24 680	2 710
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin		6 369 \$	24 680 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes

Pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015

(tous les montants en dollars sont exprimés en milliers, sauf les montants par part)

1. NATURE DE CT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

La fiducie de placement immobilier CT Real Estate Investment Trust 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 situés essentiellement au Canada. Le siège social de CT REIT est situé au 2180 Yonge Street, Toronto (Ontario) M4P 2V8.

La Société Canadian Tire Limitée (la « Société ») détenait, au 31 décembre 2016, une participation effective de 85,1 % dans CT REIT, soit 59 711 094 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 (veuillez vous reporter à la note 5). Les parts sont inscrites à la Bourse de Toronto (la « TSX »), sous le symbole CRT.UN.

CT REIT n'a qu'un seul secteur, soit l'acquisition et l'exploitation d'immeubles de placement principalement liés au commerce de détail situés au Canada.

2. MODE DE PRÉSENTATION

a) Exercice

Les exercices présentés dans les états financiers consolidés et les notes annexes correspondent pour 2016 aux exercices clos les 31 décembre 2016 et 2015.

b) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (l'« IASB ») au moyen des méthodes comptables décrites aux présentes.

La publication des présents états financiers consolidés a été autorisée par le conseil des fiduciaires de CT REIT (le « conseil ») le 13 février 2017.

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 »), qui est la monnaie fonctionnelle de CT REIT, et les chiffres sont arrondis au millier près, sauf les montants par part.

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

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

i) Contrats de location

La méthode comptable de CT REIT pour la comptabilisation des produits 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 entrées à l'égard de l'immeuble de placement et à quel moment doit commencer la comptabilisation des produits tirés du contrat de location. En outre, lorsqu'un contrat de location donne à un locataire le choix d'affecter la totalité ou une partie de toute indemnité pour améliorations locatives non utilisée à la réduction de son loyer, CT REIT doit exercer son jugement pour déterminer dans quelle mesure l'indemnité représente un incitatif qui est amorti à titre de réduction des produits locatifs sur la durée du contrat de location.

CT REIT 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. CT REIT a établi que tous ses contrats de location sont des contrats de location simple.

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.

Lors de chaque période de présentation de l'information financière, la direction prépare des évaluations internes de tous les immeubles de placement. Pour établir la juste valeur des immeubles de placement, la direction exerce un jugement afin de déterminer l'étendue et la fréquence des évaluations indépendantes. Des évaluations indépendantes d'immeubles ont lieu périodiquement de façon à ce que la quasi-totalité des immeubles soient évalués 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 à être admissible au statut de fiducie de placement immobilier dans un avenir prévisible.

iv) Consolidation de la société en commandite

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, notamment le but pour lequel la société en commandite a été créée, le pouvoir de diriger les activités pertinentes de la société en commandite et l'exposition ou les droits aux rendements variables de la société en commandite, 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 dans Canada Square, un immeuble commercial à usage mixte à Toronto (la « copropriété »), 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, lesquelles sont mentionnées à la note 4, sont considérées comme critiques.

f) Normes, modifications et interprétations publiées et adoptées

Les modifications suivantes ont été publiées et sont en vigueur pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 et, par conséquent, ont été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

i) Initiative concernant les informations à fournir

En décembre 2014, l'IASB a publié *Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 1)* dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB. Ces modifications encouragent les entités à avoir recours au jugement professionnel quant aux informations à fournir et à la présentation dans leurs états financiers. Ces modifications sont entrées en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, et elles ont été appliquées de façon rétrospective. La mise en œuvre des modifications à IAS 1 n'a pas eu d'incidence importante sur CT REIT, mis à part les modifications non significatives dans les informations fournies dans les notes de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

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 2016 et, par conséquent, n'ont pas été appliquées dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés.

i) Instruments financiers

En juillet 2014, l'IASB a publié la version définitive d'IFRS 9, *Instruments financiers* (« IFRS 9 »), qui rassemble les phases de classement et d'évaluation, de perte de valeur et de comptabilité de couverture du projet de l'IASB visant à remplacer IAS 39, *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »).

Classement et évaluation – Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers. Les passifs financiers sont classés de façon semblable aux termes d'IAS 39, mais dans le cas des passifs financiers évalués à la juste valeur, les variations de la juste valeur découlant des modifications relatives au risque de crédit de l'entité sont présentées dans les autres éléments du résultat global plutôt que dans le résultat net, à moins que cela n'entraîne une non-concordance comptable.

Perte de valeur – L'évaluation de la perte de valeur des actifs financiers repose sur un modèle fondé sur les pertes sur créances attendues. Il n'est plus nécessaire qu'un événement déclencheur se produise avant de comptabiliser les pertes sur créances. IFRS 9 prévoit également de nouvelles obligations d'information concernant les pertes sur créances attendues et le risque de crédit.

Comptabilité de couverture – Le nouveau modèle harmonise la comptabilité de couverture avec les activités de gestion des risques entreprises par des entités pour couvrir leur exposition aux risques financiers et non financiers, en prévoyant plus d'occasions d'appliquer la comptabilité de couverture afin de tenir compte des activités de gestion des risques réelles.

IFRS 9 sera appliquée de façon rétrospective pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'adoption anticipée est permise. CT REIT évalue actuellement l'incidence potentielle de cette norme.

ii) Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15, *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* (« IFRS 15 »), qui remplace IAS 11, *Contrats de construction*, IAS 18, *Produits des activités ordinaires*, et IFRIC 13, *Programmes de fidélisation de la clientèle*, ainsi que diverses autres interprétations liées aux produits. IFRS 15 prévoit un modèle exhaustif unique que les entités utiliseront pour comptabiliser les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats compris dans le champ d'application des normes sur les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers. IFRS 15 comporte également des obligations d'information améliorées.

En avril 2016, l'IASB a publié des précisions à l'égard d'IFRS 15 portant sur trois sujets (l'identification des obligations de prestation, les questions permettant de déterminer si une entité agit pour son propre compte ou comme mandataire et les licences) et fournissant un allègement transitoire pour les contrats modifiés ou achevés. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. L'adoption anticipée est permise. CT REIT évalue actuellement l'incidence potentielle de ces modifications.

iii) Initiative concernant les informations à fournir

En janvier 2016, l'IASB a publié *Initiative concernant les informations à fournir (modifications d'IAS 7)* dans le cadre de l'initiative concernant les informations à fournir de l'IASB. Ces modifications exigent des entités qu'elles présentent des informations qui permettent aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les changements dans les passifs découlant d'activités de financement, y compris les variations des flux de trésorerie et les variations sans effet sur la trésorerie. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'adoption anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications n'aura pas d'incidence importante sur CT REIT.

iv) Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16, *Contrats de location* (« IFRS 16 »), qui a remplacé IAS 17, *Contrats de location* (« IAS 17 »), ainsi que les interprétations connexes. IFRS 16 prévoit un modèle comptable unique pour les preneurs qui exige la comptabilisation des actifs et des passifs à l'égard de tous les contrats de location, à moins que la durée du contrat soit de 12 mois ou moins, ou que l'actif sous-jacent ait une faible valeur. IFRS 16 maintient essentiellement la comptabilisation par le bailleur prévue par IAS 17, notamment la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

IFRS 16 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. L'adoption anticipée est permise si IFRS 15 est également appliquée. CT REIT évalue l'incidence potentielle de cette norme.

v) Impôt sur le résultat

En janvier 2016, l'IASB a publié *Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes*, une modification à IAS 12, *Impôts sur le résultat*. Ces modifications touchent la comptabilisation des actifs d'impôt différé pour pertes latentes sur les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur. Ces modifications entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. L'application anticipée est permise. La mise en œuvre de ces modifications n'aura pas d'incidence importante sur CT REIT.

3. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

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

a) Méthode de consolidation

Les présents états financiers consolidés englobent les comptes de CT REIT et de ses filiales consolidées, qui comprennent la société en commandite et CT REIT GP Corp., des 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 de la société en commandite, laquelle catégorie est la seule assortie de droits de vote. De plus, CT REIT détient toutes les actions 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.

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 détenues par une filiale en propriété exclusive de la Société, sont présentées de façon distincte dans les capitaux propres au bilan consolidé.

b) Partenariat

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 a acquis une participation de un tiers 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* (« IAS 40 »). 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* (« IFRS 3 »); 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.

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) Regroupements d'entreprises

CT REIT comptabilise les acquisitions d'immeubles de placement en tant que regroupements d'entreprises si les actifs particuliers et l'ensemble des activités acquis peuvent être exploités et gérés comme une entreprise dans leur état actuel. CT REIT a recours à la méthode de l'acquisition afin de comptabiliser les regroupements d'entreprises. La contrepartie transférée lors d'un regroupement d'entreprises correspond à la juste valeur des actifs transférés et des passifs repris ou engagés à l'égard des anciens propriétaires de l'entreprise acquise, ainsi que des titres de capitaux propres émis par CT REIT. La contrepartie totale inclut la juste valeur des actifs et des passifs découlant d'un accord de contrepartie éventuelle. Les actifs identifiables acquis ainsi que les passifs et les passifs éventuels repris dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont initialement évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Les coûts liés à l'acquisition sont comptabilisés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

CT REIT comptabilise les participations ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise pour chaque acquisition, prise individuellement, à la juste valeur ou à la valeur de la quote-part des participations ne donnant pas le contrôle des montants comptabilisés au titre des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise.

e) Comptabilisation des produits

CT REIT a conservé la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement; elle comptabilise donc les contrats de location conclus avec ses locataires à titre de contrats de location simple. La comptabilisation des produits en vertu d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser l'actif loué. En règle générale, cela se produit à la date de passation du contrat de location ou, lorsque CT REIT est tenue de procéder à des entrées à l'égard de 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 minimaux au titre de la location à recevoir en vertu des contrats de location simple est comptabilisé de façon linéaire sur la durée du contrat. Un montant au titre des loyers à recevoir calculé de façon 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 comptes consolidés de résultat et de résultat global au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

h) Participations ne donnant pas le contrôle

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

i) Provisions

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

j) Régimes de rémunération fondés sur des parts

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

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

k) Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

l) Instruments financiers et dérivés

Au moment de la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés en fonction de leurs caractéristiques, ainsi que des classements et des intentions de la direction à leur égard aux fins de l'évaluation continue. Ils sont classés dans l'une des catégories suivantes : i) détenus jusqu'à leur échéance, ii) prêts et créances, iii) à la juste valeur par le biais du résultat net, iv) disponibles à la vente, ou v) autres passifs financiers. Les actifs et les passifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes sont comptabilisés dans les comptes consolidés de résultat et de résultat global. Les instruments financiers classés dans les catégories détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou autres passifs sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les profits et les pertes latents seront comptabilisés dans les autres éléments du résultat global. CT REIT n'a aucun instrument financier détenu jusqu'à échéance, à la juste valeur par le biais du résultat net ou disponible à la vente.

Le tableau suivant résume le classement et l'évaluation des instruments financiers de CT REIT.

Actifs et passifs financiers	Catégorie	Évaluation
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti
Autres actifs ¹	Prêts et créances	Coût amorti
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	Prêts et créances	Coût amorti
Facilité de crédit bancaire	Prêts et créances	Coût amorti
Emprunts hypothécaires	Prêts et créances	Coût amorti
Déventures à payer	Prêts et créances	Coût amorti
Parts de société en commandite de catégorie C	Autres passifs	Coût amorti
Autres passifs ²	Autres passifs	Coût amorti
Distributions à payer	Autres passifs	Coût amorti

¹ Les instruments financiers inclus dans les autres actifs sont des dépôts.

² À l'exception des parts différées, des parts restreintes et des parts au rendement, qui sont comptabilisées à la juste valeur.

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

4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	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	4 304 838 \$	14 223 \$	4 319 061 \$	3 995 860 \$	3 984 \$	3 999 844 \$
Acquisitions d'immeubles (incluant les coûts de transaction)	214 225	–	214 225	174 430	–	174 430
Projets d'intensification	–	10 852	10 852	–	28 939	28 939
Projets d'aménagement	–	356 943	356 943	–	25 983	25 983
Terrains destinés à l'aménagement	–	8 744	8 744	–	8 767	8 767
Intérêts et impôt foncier inscrits à l'actif	–	6 895	6 895	–	390	390
Transferts	376 533	(376 533)	–	53 840	(53 840)	–
Ajustement de la juste valeur des immeubles de placement	44 549	–	44 549	39 910	–	39 910
Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire	23 774	–	23 774	26 131	–	26 131
Dépenses d'investissement recouvrables	15 570	–	15 570	14 834	–	14 834
Cessions	(258)	–	(258)	(167)	–	(167)
Solde à la fin¹	4 979 231 \$	21 124 \$	5 000 355 \$	4 304 838 \$	14 223 \$	4 319 061 \$

¹ Comprend un montant de 6 505 \$ (780 \$ en 2015) lié aux terrains destinés à l'aménagement futur.

CT REIT utilise l'approche par le résultat pour établir la juste valeur. La juste valeur est estimée en capitalisant les flux de trésorerie dont on peut raisonnablement s'attendre que l'immeuble produira sur sa durée de vie économique restante. L'approche par le résultat repose sur deux méthodes : la méthode du taux de capitalisation global, par laquelle le bénéfice d'exploitation net est capitalisé selon le taux de capitalisation global requis, ou la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie, par laquelle les flux de trésorerie sont projetés sur la durée prévue du placement, plus une valeur finale actualisée au moyen du taux d'actualisation approprié.

Au 31 décembre 2016, l'évaluation de la juste valeur par la direction a été mise à jour en fonction des hypothèses actuelles relatives au marché, au moyen des taux de capitalisation du marché fournis par des évaluateurs indépendants.

CT REIT obtient périodiquement des évaluations indépendantes, de sorte que la quasi-totalité de ses immeubles seront évalués de façon indépendante sur une période de quatre ans.

La juste valeur des immeubles de placement est fondée sur des données de niveau 3 [veuillez vous reporter à la note 20a)]. Aucun transfert entre les niveaux n'a été effectué au cours de la période.

Les principales données utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles productifs de CT REIT sont les suivantes :

	Immeubles évalués selon la méthode du taux de capitalisation global	Immeubles évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie
Nombre d'immeubles	264	36
Valeur au 31 décembre 2016	4 004 921 \$	938 427 \$
Taux d'actualisation	– %	6,93 %
Taux de capitalisation final	– %	6,52 %
Taux de capitalisation global	6,24 %	– %
Période de possession (en années)	–	9

Les évaluations réalisées selon la méthode du taux de capitalisation global sont particulièrement sensibles aux variations des taux de capitalisation. Les évaluations réalisées selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie sont particulièrement sensibles aux variations des taux d'actualisation.

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux variations des taux de capitalisation et des taux d'actualisation, respectivement.

Sensibilité au taux	Sensibilité en fonction de la méthode du taux de capitalisation global		Sensibilité en fonction de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie	
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	Juste valeur	Variation de la juste valeur
+ 75 points de base	3 556 843 \$	(448 077)\$	850 821 \$	(87 607)\$
+ 50 points de base	3 689 295	(315 625)	877 793	(60 634)
+ 25 points de base	3 832 142	(172 779)	906 747	(31 680)
Taux de base	4 004 921 \$	– \$	938 427 \$	– \$
- 25 points de base	4 153 923	149 002	971 957	33 530
- 50 points de base	4 336 298	331 377	1 008 815	70 387
- 75 points de base	4 535 451 \$	530 530 \$	1 049 053 \$	110 626 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2016

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, le financement des activités d'investissement et d'aménagement s'est présenté comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2016				
	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	5 790 \$	1 184 \$	328 039 \$	6 442 \$	341 455 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	135 265	2 660	18 904	4 410	161 239
Intérêts et impôt foncier inscrits à l'actif	–	–	6 895	–	6 895
Émission de parts de société en commandite de catégorie B à la Société	53 070	–	–	–	53 070
Émission de parts de société en commandite de catégorie C à la Société	20 100	4 900	10 000	–	35 000
Total des coûts	214 225 \$	8 744 \$	363 838 \$	10 852 \$	597 659 \$

Activités d'investissement et d'aménagement en 2015

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, le financement des activités d'investissement et d'aménagement s'est présenté comme suit :

	Activités d'investissement et d'aménagement en 2015				
	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	41 955 \$	1 \$	14 060 \$	15 103 \$	71 119 \$
Montant payé à des tiers financé à même le fonds de roulement ¹	1 095	627	8 966	13 836	24 524
Émission de parts de société en commandite de catégorie B à la Société	99 830	–	–	–	99 830
Émission de parts de société en commandite de catégorie C à la Société	31 550	8 139	–	–	39 689
Emprunts hypothécaires repris	–	–	2 957	–	2 957
Total des coûts	174 430 \$	8 767 \$	25 983 \$	28 939 \$	238 119 \$

Les immeubles de placement de CT REIT comprennent huit immeubles situés sur des terrains détenus en vertu de baux fonciers dont les durées initiales restantes vont de deux à 39 ans, et dont la durée initiale moyenne est de 16 ans.

5. 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 initiale (la « période de taux fixe initiale »), un paiement mensuel cumulatif fixe équivalant à une moyenne pondérée de 4,58 % du capital total attribué aux parts de société en commandite de catégorie C, en priorité par rapport aux distributions faites aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B et de parts du commandité, sous réserve de certaines exceptions.

À l'expiration de la période de taux fixe initiale 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. Après le 1^{er} janvier 2019, la société en commandite aura 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.

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.

Au cours de la période de cinq ans commençant immédiatement après la fin de la période de taux fixe initiale et pour chacune des périodes de cinq ans suivantes, si les parts ne sont pas rachetées, le taux de paiement fixe pour les parts de société en commandite de catégorie C sera refixé, 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 tableau suivant présente le détail des parts de société en commandite de catégorie C.

Séries	Expiration de la période de taux fixe initiale	Taux de distribution annuelle au cours de la période de taux fixe initiale	Valeur comptable au 31 décembre 2016	Valeur comptable au 31 décembre 2015
Série 2	31 mai 2016	3,50 %	– \$	200 000 \$
Série 3	31 mai 2020	4,50 %	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 10	31 mai 2017	2,38 %	7 130	7 130
Série 11	31 mai 2017	2,20 %	20 685	20 685
Série 12	31 mai 2017	2,23 %	19 464	19 464
Série 13	31 mai 2017	1,65 %	3 789	3 789
Série 14	31 mai 2017	1,71 %	15 000	15 000
Série 15	31 mai 2017	1,77 %	4 350	4 350
Série 16	31 mai 2020	2,42 %	16 550	16 550
Série 17	31 mai 2020	2,39 %	18 500	–
Série 18	31 mai 2020	2,28 %	4 900	–
Série 19	31 mai 2020	2,28 %	11 600	–
Moyenne pondérée/total		4,58 %	1 521 968 \$	1 686 968 \$
Courant			70 418 \$	200 000 \$
Non courant			1 451 550	1 486 968
Total			1 521 968 \$	1 686 968 \$

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, des charges d'intérêts de 72 405 \$ (78 318 \$ en 2015) ont été comptabilisées à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C (veuillez vous reporter à la note 15). 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 paiements déclarés par CT REIT jusqu'au premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice. Si le porteur de parts choisit de différer la réception des paiements, CT REIT lui prêtera un montant correspondant au paiement différé, sans intérêt, et le prêt sera exigible dans son intégralité le premier jour ouvrable suivant la fin de l'exercice au cours duquel le prêt a été consenti, le porteur ayant signifié irrévocablement que tout paiement différé devait être utilisé pour rembourser le prêt. Au choix du porteur de parts, des paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C, pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, de 65 807 \$ (68 805 \$ en 2015) 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 pour en tenir lieu. Les prêts différés au 31 décembre 2016 ont été réglés le 3 janvier 2017. Au 31 décembre 2016, le montant net des paiements exigibles à l'égard des parts de société en commandite de catégorie C était de 5 806 \$ (6 288 \$ en 2015), et il est inscrit dans les autres passifs dans les bilans consolidés (veuillez vous reporter à la note 9). Ces prêts ont été réglés le 3 janvier 2017.

Le 31 mai 2016, les parts de société en commandite de catégorie C de série 2 ont été rachetées au moyen de l'émission de parts de société en commandite de catégorie B d'un montant de 200 000 \$ à la Société.

La période de taux fixe initiale des parts de société en commandite de catégorie C des séries 10 à 15 expire le 31 mai 2017. CT REIT a présenté un avis de rachat à la Société, le porteur de ces parts, en janvier 2017. Par suite de cet avis, les parts de société en commandite de catégorie C des séries 10 à 15 seront rachetées ou verront leur taux refixé. L'une ou l'autre de ces options entrera en vigueur le 31 mai 2017.

6. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

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

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Courant	1 241 \$	1 318 \$	4 074 \$	4 176 \$
Non courant	54 708	54 677	55 949	55 953
Total	55 949 \$	55 995 \$	60 023 \$	60 129 \$

Remboursements futurs	Amortissement du capital	Échéance	Total
2017	1 241 \$	– \$	1 241 \$
2018	493	16 590	17 083
2019	35	37 590	37 625
2020	–	–	–
2021	–	–	–
2022 et par la suite	–	–	–
Total de l'obligation contractuelle	1 769 \$	54 180 \$	55 949 \$
Tranche non amortie de l'évaluation à la valeur de marché des emprunts hypothécaires repris à l'acquisition d'immeubles			150
Coûts de transaction non amortis			(104)
			55 995 \$

Les emprunts hypothécaires sont assortis de taux d'intérêt allant de 2,93 % à 3,60 % et les dates d'échéance vont de janvier 2018 à décembre 2019. Au 31 décembre 2016, les emprunts hypothécaires avaient un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,16 % (3,15 % au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2016, les emprunts hypothécaires à taux variable et à taux fixe s'élevaient à 31 133 \$ (31 133 \$ au 31 décembre 2015) et à 24 816 \$ (28 890 \$ au 31 décembre 2015), respectivement.

Des immeubles de placement, dont la juste valeur est de 126 300 \$ (132 999 \$ au 31 décembre 2015), ont été donnés en nantissement des emprunts hypothécaires.

7. DÉBENTURES À PAYER

Séries	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Valeur nominale	Valeur comptable	Valeur nominale	Valeur comptable
Série A, 2,85 %, échéant le 9 juin 2022	150 000 \$	149 123 \$	150 000 \$	149 159 \$
Série B, 3,53 %, échéant le 9 juin 2025	200 000	198 588	200 000	198 789
Série C, 2,16 %, échéant le 1 ^{er} juin 2021	150 000	149 058	–	–
Série D, 3,29 %, échéant le 1 ^{er} juin 2026	200 000	198 567	–	–
	700 000 \$	695 336 \$	350 000 \$	347 948 \$

Le 31 mai 2016, CT REIT a émis des débentures non garanties de premier rang pour un montant en capital total de 350 000 \$ à payer dans le cadre du prospectus préalable de base simplifié de CT REIT daté du 5 mars 2015. Le produit net du placement, déduction faite des frais d'émission de 2 589 \$, a été utilisé pour rembourser certains montants qui étaient impayés sur la facilité de crédit bancaire, définie ci-après, et le solde du produit a été conservé à des fins générales.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'amortissement des coûts de transaction de 548 \$ (131 \$ en 2015) est inclus dans le montant net des intérêts et autres charges financières dans les comptes consolidés de résultat et de résultat global (veuillez vous reporter à la note 15).

8. FACILITÉ DE CRÉDIT BANCAIRE

CT REIT a une facilité de crédit renouvelable non garantie (la « facilité de crédit bancaire ») de 300 M\$ à sa disposition jusqu'en avril 2021. La facilité de crédit bancaire porte intérêt au taux préférentiel bancaire ou au taux des acceptations bancaires, majoré d'une marge. Une commission d'attente est facturée pour la facilité de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2016, des emprunts de 109 824 \$ (néant en 2015) avaient été prélevés de la facilité de crédit bancaire, et des lettres de crédit pour un montant de 1 227 \$ (311 \$ en 2015) étaient en cours en vertu de la facilité de crédit bancaire. Le solde non amorti des coûts de transaction de 67 \$ (283 \$ en 2015) engagés relativement à l'établissement de la facilité de crédit bancaire est comptabilisé à titre d'autres actifs dans les bilans consolidés.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'amortissement des coûts de transaction de 216 \$ (151 \$ en 2015) et la commission d'attente de 646 \$ (487 \$ en 2015) sont inclus dans les intérêts et autres charges financières dans les comptes consolidés de résultat et de résultat global (veuillez vous reporter à la note 15).

9. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	5 806 \$	6 288 \$
Intérêts sur les débiteures à payer	1 511	693
Coûts d'exploitation des immeubles ²	5 262	2 899
Dépenses d'investissement à payer ³	9 440	13 056
Rémunération à payer	5 226	3 574
Produits différés ⁴	1 264	1 301
Autres ⁵	320	3 939
Autres passifs	28 829 \$	31 750 \$
Courant	25 631 \$	30 269 \$
Non courant	3 198	1 481
Autres passifs	28 829 \$	31 750 \$

¹ Déduction faite des prêts de 65 807 \$ (68 805 \$ en 2015). Veuillez vous reporter aux notes 5 et 19b).

² Comprend un montant de 804 \$ à payer à la Société (507 \$ en 2015).

³ Comprend un montant de 3 113 \$ à payer à la Société (2 719 \$ en 2015).

⁴ Loyer payé à l'avance par la Société.

⁵ Comprend un montant de 18 \$ à payer à la Société [(131) \$ en 2015].

10. 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 2016		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	90 337 358	99 263 329	189 600 687
Parts émises	141 744	17 104 368	17 246 112
Total des parts en circulation à la fin	90 479 102	116 367 697	206 846 799

	Au 31 décembre 2015		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Total des parts en circulation au début	90 188 210	91 297 572	181 485 782
Parts émises	149 148	7 965 757	8 114 905
Total des parts en circulation à la fin	90 337 358	99 263 329	189 600 687

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 2016 et 2015 sont calculés comme suit, respectivement :

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts — de base	116 625 \$	142 454 \$	259 079 \$
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			72 405
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts — dilué			331 484 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation — de base	90 409 304	110 030 612	200 439 916
Effet dilutif des autres régimes de parts			118 636
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			106 661 254
Nombre moyen pondéré de parts en circulation — dilué			307 219 806

	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015		
	Parts	Parts de société en commandite de catégorie B	Total
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts — de base	112 775 \$	121 705 \$	234 480 \$
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			78 318
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts — dilué			312 798 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation — de base	90 262 679	97 249 251	187 511 930
Effet dilutif des autres régimes de parts			95 239
Effet dilutif du règlement des parts de société en commandite de catégorie C au moyen de parts de société en commandite de catégorie B			134 122 540
Nombre moyen pondéré de parts en circulation — dilué			321 729 709

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

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
	Distributions par part	Distributions par part
Parts	0,68 \$	0,66 \$
Parts de société en commandite de catégorie B	0,68 \$	0,66 \$

Le 1^{er} novembre 2016, le conseil a examiné le taux de distribution alors en vigueur, soit 0,68 \$ par part par année, et a approuvé une augmentation du taux de distribution à 0,70 \$ par part par année, ou un taux de distribution de 0,05833 \$ par part mensuellement, à compter de la date d'inscription aux registres du 31 décembre 2016.

Le 15 décembre 2016, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,05833 \$ par part, payée le 13 janvier 2017 aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 décembre 2016.

Le 13 janvier 2017, le conseil de CT REIT a déclaré une distribution de 0,05833 \$ par part, payable le 15 février 2017 aux porteurs de parts et de parts de société en commandite de catégorie B inscrits aux registres au 31 janvier 2017.

Parts

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

Participations ne donnant pas le contrôle

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

Parts spéciales avec droit de vote

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

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

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

11. RÉGIMES DE PAIEMENTS FONDÉS SUR DES PARTS

Régime de parts différées à l'intention des fiduciaires

CT REIT offre un régime de parts différées à l'intention des membres de son conseil des fiduciaires. 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 2016, la charge de rémunération courue au titre des parts différées, incluse dans les autres passifs, totalisait 1 193 \$ (726 \$ en 2015). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la charge de rémunération liée aux parts différées qui a été comptabilisée s'est établie à 162 \$ (57 \$ en 2015). La juste valeur des parts différées correspond au cours des parts, qui est une donnée de niveau 1 [veuillez vous reporter à la note 20a)].

Régime de parts au rendement à l'intention des employés

CT REIT a octroyé des parts au rendement à ses 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 2016, la charge de rémunération courue au titre des parts au rendement, incluse dans les autres passifs, totalisait 2 390 \$ (917 \$ en 2015). Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, la charge de rémunération liée aux parts au rendement émises aux dirigeants s'est établie à 1 473 \$ (685 \$ en 2015). La juste valeur des parts au rendement correspond au cours des parts, qui est une donnée de niveau 1 [veuillez vous reporter à la note 20a)].

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 leur prime annuelle 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 annuelle (dans le cas des 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 2016, la charge de rémunération courue au titre des parts restreintes, incluse dans les autres passifs, totalisait 509 \$ (537 \$ en 2015). La charge de rémunération s'est établie à 166 \$ pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 (41 \$ en 2015). La juste valeur des parts restreintes correspond au cours des parts, qui est une donnée de niveau 1 [veuillez vous reporter à la note 20a)].

12. 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.

	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 2016	Au 31 décembre 2015	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016	Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015
Nom de la filiale				
CT REIT Limited Partnership	56,26 %	52,35 %	142 454 \$	121 705 \$

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 une entité.

13. PRODUITS ET CHARGES

a) Produits tirés des immeubles

CT REIT loue des immeubles commerciaux productifs à des locataires aux termes de contrats de location simple. Les contrats de location de la Société ont des durées initiales qui s'échelonnent d'un an à 20 ans, avec une durée initiale moyenne pondérée restante d'environ 12,6 ans. Les loyers minimaux de base annuels prévus dans les contrats de location de la Société ont subi une hausse moyenne pondérée d'environ 1,5 % par année à compter du 1^{er} janvier 2015.

Les produits sont composés des éléments suivants :

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016	Société Canadian Tire	Autres	Total
Loyers minimaux de base	273 083 \$	16 524 \$	289 607 \$
Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire	23 102	672	23 774
Sous-total des loyers de base	296 185 \$	17 196 \$	313 381 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation	82 334	7 104	89 438
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	3 756	74	3 830
Autres produits	3	513	516
Produits tirés des immeubles	382 278 \$	24 887 \$	407 165 \$
Pour l'exercice clos le 31 décembre 2015	Société Canadian Tire	Autres	Total
Loyers minimaux de base	257 458 \$	9 688 \$	267 146 \$
Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire	25 703	428	26 131
Sous-total des loyers de base	283 161 \$	10 116 \$	293 277 \$
Recouvrements au titre des charges d'exploitation	76 421	5 662	82 083
Recouvrement au titre des dépenses d'investissement et des intérêts	2 289	77	2 366
Autres produits	2	452	454
Produits tirés des immeubles	361 873 \$	16 307 \$	378 180 \$

Les loyers minimaux de base futurs au titre des contrats de location simple non résiliables s'établissent comme suit :

	31 décembre 2016
Moins de un an	309 249 \$
De un an à cinq ans	1 263 600
Plus de cinq ans	2 744 787
Total	4 317 636 \$

b) Charges liées aux immeubles

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

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
Impôt foncier	81 250 \$	74 876 \$
Autres coûts d'exploitation recouvrables	7 312	5 592
Gestion immobilière ¹	3 630	2 729
Baux fonciers	4 037	3 345
Assurance de biens	159	144
Autres coûts non recouvrables	–	170
Charges liées aux immeubles	96 388 \$	86 856 \$

¹ Comprend un montant de 2 394 \$ (2 151 \$ en 2015) lié à la Société. Veuillez vous reporter à la note 19.

14. FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs comprennent les éléments suivants :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
Conventions de services avec la Société ¹	3 116 \$	3 334 \$
Charges liées au personnel ²	4 539	3 908
Autres ²	2 677	2 410
Frais généraux et administratifs	10 332 \$	9 652 \$

¹ Veuillez vous reporter à la note 19.

² Les attributions fondées sur des parts, décrites à la note 11, comprennent les ajustements (du profit) de la perte liés à la variation de la juste valeur de marché des parts de 729 \$ (77 \$ en 2015) pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

15. INTÉRÊTS ET AUTRES CHARGES FINANCIÈRES, MONTANT NET

Le montant net des intérêts et autres charges financières comprend les éléments suivants :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
Intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	72 405 \$	78 318 \$
Intérêts sur les débentures à payer	17 093	6 359
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	1 591	1 631
Intérêts et coûts de financement – facilité de crédit bancaire	1 242	1 285
Amortissement des coûts de financement – débentures à payer	548	131
	92 879	87 724
Moins : intérêts inscrits à l'actif	(6 752)	(390)
Intérêts et autres charges financières	86 127 \$	87 334 \$
Produit d'intérêts	(212)\$	(232)\$
Intérêts et autres charges financières, montant net	85 915 \$	87 102 \$

¹ Montants payés ou à payer à la Société.

16. VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT ET AUTRES

Les variations du fonds de roulement se présentent comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
Variation du fonds de roulement et autres		
Montants à recevoir des locataires et autres débiteurs	104 \$	7 838 \$
Autres actifs	(819)	1 972
Autres passifs	(3 081)	(340)
Autres	(410)	–
Variations du fonds de roulement et autres	(4 206)\$	9 470 \$

17. INFORMATION SECTORIELLE

CT REIT n'a qu'un seul secteur à présenter, soit l'acquisition et l'exploitation d'immeubles de placement principalement liés au commerce de détail situés au Canada.

18. 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 2016, CT REIT avait des obligations représentant un montant de 30 470 \$ (63 070 \$ au 31 décembre 2015) au titre de paiements futurs visant l'achèvement de projets d'aménagement qui devraient être engagés d'ici 2018. Les engagements comprennent un montant de 25 470 \$ à payer à la Société.

19. 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, la Société fournit à la FPI des services administratifs et financiers, 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 expire le 31 décembre de chaque exercice, et elle est renouvelable automatiquement par la suite pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée. La convention de services a été renouvelée pour 2017 et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

Convention de gestion immobilière

En vertu de la convention de gestion immobilière, la Société fournit à la FPI certains services de gestion immobilière usuels (les « services de gestion immobilière »). La Société a accepté de fournir les 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 les charges que cette dernière a engagés dans la prestation des services de gestion immobilière, plus les taxes applicables. La convention de gestion immobilière expire le 31 décembre de chaque exercice, et elle est renouvelable automatiquement par la suite pour des durées additionnelles de un an, à moins qu'elle ne soit résiliée. La convention de gestion immobilière a été renouvelée pour 2017 et la Société continuera à fournir ces services selon la méthode du recouvrement des coûts.

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	2016	2015
Produits locatifs	13	382 278 \$	361 873 \$
Charge liée aux conventions de gestion immobilière et de services		5 510 \$	5 670 \$
Distributions sur les parts		40 705 \$	39 673 \$
Distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹		75 030 \$	64 813 \$
Charges d'intérêts sur les parts de société en commandite de catégorie C ²	15	72 405 \$	78 318 \$

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

² Comprend les intérêts de néant (125 \$ en 2015) pour le crédit-relais reçus pour la période allant de la date de rachat des parts de société en commandite de catégorie C de série 1 (1^{er} juin 2015) à la date d'émission des débentures à payer (9 juin 2015).

Le solde net à payer à la Société se compose des éléments suivants :

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Montant à recevoir des locataires et autres débiteurs	(404)\$	(893)\$
Parts de société en commandite de catégorie C	1 521 968	1 686 968
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C	71 613	75 093
Prêts tenant lieu de distributions sur les parts de société en commandite de catégorie C	(65 807)	(68 805)
Autres passifs	5 199	4 396
Distributions à payer sur les parts et sur les parts de société en commandite de catégorie B ¹	18 581	11 115
Prêts tenant lieu de distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B	(8 311)	(2 106)
Montant net à payer à la Société	1 542 839 \$	1 705 768 \$

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 et des fiduciaires qui ne sont pas des employés ni des dirigeants de la FPI ni de ses entreprises liées, se présente comme suit :

Pour les exercices clos les 31 décembre	2016	2015
Salaires et avantages à court terme	2 421 \$	3 595 \$
Attributions fondées sur des parts ¹	1 609	783
Total	4 030 \$	4 378 \$

¹ Les attributions fondées sur des parts, décrites à la note 11, comprennent les ajustements au titre (du profit) de la perte liés à la variation de la juste valeur de marché des parts de 729 \$ (77 \$ en 2015).

La rémunération du chef de la direction, du chef des finances et du vice-président principal 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 et de ses entreprises liées, est composée d'une provision sur honoraires annuelle et de jetons de présence aux réunions.

20. INSTRUMENTS FINANCIERS ET GESTION DES RISQUES**a) Juste valeur des instruments financiers**

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

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

La juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C 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 débentures à payer et des emprunts hypothécaires au 31 décembre 2016 était de 1 607 133 \$, de 694 813 \$ et de 56 943 \$, respectivement. L'évaluation de la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C, des débentures à payer et des emprunts hypothécaires est fondée sur des données de niveau 2. Les données importantes utilisées pour évaluer la juste valeur des parts de société en commandite de catégorie C, des débentures à payer et des emprunts hypothécaires sont les taux d'intérêt, la volatilité des taux d'intérêt et les écarts de taux. Aucun transfert entre les niveaux n'a été effectué au cours de la période.

Les actifs financiers sont constitués de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des montants à recevoir des locataires et autres débiteurs ainsi que des dépôts, qui sont classés comme prêts et créances et comptabilisés au coût amorti. Les passifs financiers, mis à part ceux décrits au paragraphe précédent, sont constitués des autres passifs, de la facilité de crédit bancaire et des distributions à payer, qui sont classés comme autres passifs et comptabilisés au coût amorti, sauf les parts différées, les parts restreintes et les parts au rendement, qui sont incluses dans les autres passifs et comptabilisées à la juste valeur, qui correspond au cours des parts, une donnée de niveau 1. Les valeurs comptables se rapprochent des justes valeurs en raison de la nature à court terme de ces éléments.

b) Gestion des risques financiers

Dans le cours normal des activités, CT REIT est exposée à des risques en raison de l'utilisation qu'elle fait des instruments financiers. CT REIT est également 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 variations des taux d'intérêt est limitée, étant donné qu'une part importante de sa dette est assortie de taux d'intérêt fixes. L'exposition aux variations des taux d'intérêt dépend des emprunts à court terme effectués par CT REIT en vertu de sa facilité de crédit bancaire, 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 refixation de taux de parts de société en commandite de catégorie C existantes, ces opérations étant toutes tributaires du marché (veuillez vous reporter à la note 8).

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 consenties 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 stratégiques et de réagir aux difficultés financières imprévues. CT REIT a mis en place une politique en matière d'endettement et de liquidité dans le but de gérer son exposition au risque de liquidité.

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

CT REIT utilise un modèle de prévision des flux de trésorerie consolidés détaillé pour surveiller périodiquement ses besoins en liquidités à court et à long terme, lequel 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 stratégiques, CT REIT a accès aux sources de financement suivantes : une facilité de crédit bancaire consentie totalisant 300 000 \$, l'accès direct aux marchés des titres d'emprunt et de capitaux propres, sous réserve de l'approbation de la Société, et des apports de la Société lorsque les flux de trésorerie liés aux activités relatives aux immeubles sont insuffisants.

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 et des contreparties liées aux titres de placement. Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires de CT REIT éprouvent des difficultés financières et de leur éventuelle incapacité de s'acquitter de leurs obligations découlant de contrats de location. La Société est le principal locataire de CT REIT et le demeurera dans un avenir prévisible pour ce qui est des magasins de détail Canadian Tire et des centres de distribution. Les produits de CT REIT seront tributaires de la capacité de la Société de respecter ses obligations découlant de contrats de location et de la capacité de CT REIT de percevoir les loyers auprès de la Société.

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

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt correspond à la perte financière pouvant résulter d'une hausse des taux d'intérêt. L'exposition de CT REIT aux variations des taux d'intérêt est minimale puisque le taux d'intérêt initial des parts de société en commandite de catégorie C, des débentures à payer et de certains emprunts hypothécaires est fixe et que CT REIT a des emprunts à court terme impayés en vertu de sa facilité de crédit bancaire de 109 824 \$ (néant en 2015).

21. GESTION DU CAPITAL ET LIQUIDITÉ

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 soutenir de façon continue les activités liées à l'exploitation, l'aménagement et l'acquisition de biens immobiliers tout en générant des distributions en trésorerie mensuelles fiables, durables et croissantes, qui sont avantageuses sur le plan fiscal, en vue de maximiser la valeur à long terme pour les porteurs de parts.

Le capital peut être défini de différentes façons selon l'entité, le secteur d'activité et l'objectif visé. La stratégie et le processus de gestion du capital de CT REIT reposent essentiellement sur les exigences établies en vertu de sa déclaration de fiducie, de l'acte de fiducie daté du 9 juin 2015, aux termes duquel les débentures à payer ont été émises, et de la facilité de crédit bancaire.

Au 31 décembre 2016, CT REIT respectait toutes les clauses restrictives financières. En vertu de ces clauses restrictives financières, CT REIT dispose d'une souplesse suffisante pour financer la croissance des activités et maintenir ou modifier les taux des distributions dans le cadre de la politique actuelle sur les distributions.

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

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Passif		
Parts de société en commandite de catégorie C	1 521 968 \$	1 686 968 \$
Emprunts hypothécaires	55 995	60 129
Débentures à payer	695 336	347 948
Facilité de crédit bancaire	109 824	—
Capitaux propres		
Avoir des porteurs de parts	1 094 207	1 037 209
Participations ne donnant pas le contrôle	1 496 377	1 176 154
Total	4 973 707 \$	4 308 408 \$

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, payables mensuellement en trésorerie à un taux de distribution annuel propre à chaque série à partir du 23 octobre 2013 et jusqu'à la date établie pour la période de taux fixe initiale de chacune des séries.

En vertu de la déclaration de fiducie, de l'acte de fiducie telle qu'il a été complété (l'« acte de fiducie ») et de la facilité de crédit bancaire, des 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 2016, CT REIT respectait toutes les clauses restrictives financières. En vertu de ces clauses restrictives financières, CT REIT dispose d'une souplesse suffisante pour financer la croissance des activités et maintenir ou modifier les taux des distributions dans le cadre de la politique actuelle sur les distributions.

La stratégie de CT REIT consiste à satisfaire ses besoins en liquidités au moyen des flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation et des flux de trésorerie générés par les activités de financement. Les produits locatifs, les recouvrements auprès des locataires, les produits d'intérêts et autres produits, les prélèvements sur la facilité de crédit bancaire et l'émission de titres d'emprunt et de capitaux propres additionnels sont les principales sources de liquidité 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 son portefeuille d'immeubles de placement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures au prochain exercice sont liés aux distributions sur les parts, à l'expiration prévue de la période de taux fixe initiale sur les parts de société en commandite de catégorie C et aux dépenses d'investissement. 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.

	Paiements exigibles par période						2022 et par la suite
	Total	2017	2018	2019	2020	2021	
Parts de société en commandite de catégorie C ¹	1 521 968 \$	70 418 \$	– \$	– \$	251 550 \$	– \$	1 200 000 \$
Paiements sur les parts de société en commandite de catégorie C ¹	921 688	68 825	68 219	68 219	62 258	58 000	596 167
Débtures à payer	700 000	–	–	–	–	150 000	550 000
Intérêts sur les débtures à payer	160 554	21 149	21 149	21 149	21 149	19 529	56 429
Facilité de crédit bancaire ²	109 824	–	–	–	–	109 824	–
Emprunts hypothécaires	55 949	1 241	17 083	37 625	–	–	–
Autres passifs	21 384	18 186	3 198	–	–	–	–
Distributions à payer ³	12 065	12 065	–	–	–	–	–
Intérêts sur la facilité de crédit bancaire	8 948	2 065	2 065	2 065	2 065	688	–
Intérêts sur les emprunts hypothécaires	8 046	3 201	2 655	2 190	–	–	–
Montants à payer sur les parts de société en commandite de catégorie C, déduction faite des prêts	5 806	5 806	–	–	–	–	–
TOTAL	3 526 232 \$	202 956 \$	114 369 \$	131 248 \$	337 022 \$	338 041 \$	2 402 596 \$

¹ En présumant le remboursement à l'expiration de la période de taux fixe initiale pour chaque série.

² La facilité de crédit bancaire arrive à échéance en avril 2021. Cependant, les emprunts effectués sur la facilité de crédit bancaire au 31 décembre 2016 d'un montant de 109 824 \$ ont été classés à titre de passifs courants étant donné que la direction s'attend à rembourser ce montant au cours des 12 prochains mois.

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

22. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

En février 2017, CT REIT a conclu trois acquisitions d'immeubles de placement auprès de la Société pour un prix d'achat total d'environ 37 370 \$. Les trois immeubles sont situés à Cambridge, en Ontario, à Saint-Agathe-des-Monts, au Québec, et à Victoria, en Colombie-Britannique, et leur locataire clé est un magasin Canadian Tire.

CT REIT

Glossaire

« **bannière de la Société** » Nom ou marque de commerce de la Société, notamment les bannières Canadian Tire, Mark's et FGL Sports, incluant les noms et les marques de commerce Sport Chek, Sports Experts et Atmosphere.

« **bénéfice avant les intérêts, les autres coûts de financement, les impôts et les ajustements à la juste valeur** » Bénéfice avant les intérêts, les autres coûts de financement, les impôts et les ajustements à la juste valeur des immeubles de placement, les pertes ou les profits à la cession des immeubles, mais excluant les autres éléments non récurrents qui pourraient survenir en vertu des IFRS.

« **bénéfice d'exploitation net** » Produits tirés des immeubles moins les charges liées aux immeubles (y compris les frais de gestion des immeubles), et il est ajusté en fonction des produits locatifs comptabilisés de façon linéaire et de la charge au titre des baux fonciers.

« **bénéfice net par part – de base** » Bénéfice net attribuable aux porteurs de part et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B divisé par le nombre moyen pondéré de parts et de parts de société en commandite de catégorie B en circulation au cours de la période de présentation de l'information financière.

« **bénéfice net par part – dilué** » Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts et au nombre moyen pondéré de parts en circulation ajustés pour tenir compte des effets de tous les instruments de capitaux propres potentiellement dilutifs, ce qui comprend les parts de société en commandite de catégorie C réglées par des parts de société en commandite de catégorie B, ainsi que les parts restreintes et différées émises dans le cadre de divers régimes.

« **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].

« **clôture** » Clôture du premier appel public à l'épargne de la FPI, d'acquisitions et d'autres opérations connexes le 23 octobre 2013.

« **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.

« **contrats de location simple** » Ententes de location des immeubles de placement traitées conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

« **convention d'aménagement** » Convention d'aménagement que la FPI, la société en commandite, Immobilière Canadian Tire Limitée et la Société ont conclue à la clôture, tel qu'il est décrit à la rubrique « Ententes avec la SCT – Ententes commerciales avec la SCT » 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 à la clôture. Aux termes de la convention, la Société a fourni à la FPI un droit de première offre pour l'acquisition des participations de la Société dans les immeubles qu'elle détient après la clôture et qui satisfont aux critères d'investissement de la FPI avant la cession de ces immeubles à des tiers, à des conditions non moins favorables pour la FPI que celles qui sont offertes par le tiers ou au tiers.

« **convention de gestion immobilière** » Convention de gestion immobilière que la société en commandite, la Société et Immobilière Canadian Tire Limitée ont conclue à la clôture, aux termes de laquelle la Société fournit à la société en commandite des services de gestion immobilière usuels.

« **convention de services** » Convention de services que la FPI, la société en commandite et la Société ont conclue à la clôture, aux termes de laquelle la Société ou certaines de ses filiales fournissent à la FPI certains services administratifs, juridiques, financiers ainsi que des services liés aux technologies de l'information et aux ressources humaines et des services connexes. Les services sont fournis 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.

« **dette** » En ce qui concerne une personne (sans dédoublement) : i) son obligation découlant d'un emprunt (notamment le plein capital des titres de créance convertibles, malgré sa présentation conformément aux PCGR); ii) son obligation découlant de l'acquisition de biens, d'actifs ou d'entreprises; iii) son obligation émise ou acceptée à titre de prix d'achat différé de biens; iv) son obligation locative; et v) les obligations du type indiqué aux points i) à iv) d'une autre personne, pour lesquelles cette personne a garanti le paiement ou dont elle est responsable. Toutefois : A) pour l'application des points i) à v) (sauf en ce qui concerne les titres de créance convertibles, comme il est indiqué plus haut), une obligation constituera une dette de cette personne uniquement dans la mesure où elle figurerait comme un passif au bilan consolidé de cette personne conformément aux principes comptables généralement reconnus; B) les obligations mentionnées aux points i) à iii) excluent les comptes fournisseurs, les distributions payables aux porteurs de parts, les charges à payer dans le cours normal des activités qui ne sont pas en souffrance ou qui sont contestées de bonne foi, les produits différés, les passifs incorporels, l'impôt différé, les charges financières différées, les dépôts des locataires et l'endettement concernant le solde impayé des versements échelonnés si cet endettement est comptabilisé à titre de passifs courants au bilan; et C) les parts, les parts de société en commandite de catégorie A, les parts de société en commandite de catégorie B, les parts de société

en commandite de catégorie C, les parts de société en commandite de catégorie D et les titres échangeables ne constituent pas des dettes. De plus, les obligations du type indiqué aux points i) à v) doivent être ajustées, dans la mesure applicable, en fonction a) des ajustements correspondant à ceux apportés conformément à la définition du BAIIA consolidé et b) des ajustements de consolidation proportionnelle.

« **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** » Ont le sens qui leur est attribué dans le livre blanc de l'Association des biens immobiliers du Canada portant sur les fonds provenant des activités d'exploitation; 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) la variation de la juste valeur des régimes de rémunération incitative hors trésorerie; v) l'amortissement des incitatifs à la location.

« **flux de trésorerie liés aux opérations ajustés** » Flux de trésorerie liés aux opérations après certains ajustements visant notamment a) à exclure l'incidence des éléments suivants : i) les ajustements au titre des écarts découlant de la comptabilisation des produits locatifs ou des charges locatives liés aux immeubles de façon linéaire et ii) les frais initiaux non récurrents de constitution de la FPI; et visant également b) à déduire une réserve pour dépenses d'investissement de maintien normalisées, incitatifs à la location et commissions de location.

« **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.

« **immeubles de placement** » Portefeuille d'immeubles détenus par CT REIT.

« **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.

« **Ouest canadien** » Colombie-Britannique, Alberta, Saskatchewan et Manitoba, ainsi que les Territoires du Nord-Ouest et le territoire du Yukon.

« **participation ne donnant pas le contrôle** » Classement des parts de société en commandite de catégorie B, qui sont présentées à titre de composante des capitaux propres puisqu'elles constituent les titres de capitaux propres de la société en commandite qui ne sont pas attribuables à CT REIT.

« **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** » Collectivement, 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 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.

« **premier appel public à l'épargne** » Placement auprès du public des parts aux termes du prospectus.

« **produits locatifs comptabilisés de façon linéaire** » Produits locatifs comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location, conformément à IAS 17, *Contrats de location*.

« **prospectus** » Prospectus définitif déposé dans le cadre du premier appel public à l'épargne de la FPI en date du 10 octobre 2013.

« **règles relatives aux EIPD** » Règles 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.

« **taux de capitalisation** » Taux de rendement calculé en divisant le bénéfice d'exploitation net prévu d'un immeuble par sa valeur totale.

« **terrains destinés à l'aménagement** » Collectivement, l'immeuble situé au 22, rue Principale Sud, à Amos (Québec), acquis par la FPI le 25 mai 2016, et l'immeuble situé au 325 Arthur Street South, à Elmira (Ontario), acquis par la FPI le 29 juillet 2016.

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

Renseignements sur la Société

Siège social

Fiducie de placement CT REIT
2180, rue Yonge
C. P. 770, succursale K
Toronto (Ontario) M4P 2V8
Canada
Téléphone : 416 480-2029
Numéro sans frais : 1 855 770-7348
Site Web : www.ctreit.com

Personne-ressource pour les relations avec les investisseurs

Andrea Orzech
Vice-présidente associée,
Relations avec les investisseurs
andrea.orzech@cantire.com
Relations avec les investisseurs
investor.relations@ctreit.com

Personne-ressource pour les médias

Jane Shaw
Vice-présidente, Communications
jane.shaw@cantire.com

Assemblée annuelle des porteurs de parts

St. Andrew's Club & Conference Centre
150, rue King Ouest
16e étage
Toronto (Ontario)
Le mardi 9 mai 2017
10 h (HAE)

Inscriptions en bourse

La Bourse de Toronto (CRT.UN)

Auditeurs

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

Banques

Banque de Montréal
Caisse centrale Desjardins
Banque Canadienne Impériale de Commerce
Banque Nationale du Canada
Banque Royale du Canada
La Banque de Nouvelle-Écosse
La Banque Toronto-Dominion

Agent chargé de la tenue des registres et agent de transfert

Société de fiducie Computershare du Canada
100, avenue University, 8^e étage
Toronto (Ontario) M5J 2Y1
Canada
Téléphone : 514 982-7555
Numéro sans frais : 1 800 564-6253
Télécopieur : 1 866 249-7775
Courriel : service@computershare.com

Pour les questions des porteurs de parts concernant la participation au plan de réinvestissement des distributions, la livraison électronique des documents aux porteurs de parts, le versement ou le dépôt direct des distributions dans un compte de banque canadien, pour un changement d'adresse, le transfert de parts, la consolidation de multiples envois à un porteur de parts, le règlement de successions ou toute autre question sur le compte de porteur de parts, veuillez communiquer avec un des principaux bureaux de la Société de fiducie Computershare du Canada de Halifax, de Montréal, de Toronto, de Calgary ou de Vancouver.

Documents d'information

Il est possible d'obtenir en ligne de l'information sur la gouvernance d'entreprise, ainsi que d'autres renseignements destinés aux investisseurs sur le site Web de Canadian Tire, à l'adresse www.ctreit.com.

Le présent rapport annuel et d'autres documents d'information tels que la circulaire d'information de CT REIT, la notice annuelle et les rapports trimestriels peuvent être téléchargés ou imprimés à partir de ce même site.

English version

To download an English version of the CT REIT Annual Report, or to ask for a copy, please go to the CT REIT website at www.ctreit.com/en.

(Cette page est laissée vide délibérément.)

(Cette page est laissée vide délibérément.)

(Cette page est laissée vide délibérément.)

PRINCIPALES RÉALISATIONS EN 2016

CROISSANCE DE 6,7 %

des fonds provenant de
l'exploitation ajustés par part
comparativement à 2015

AUGMENTATION DES DISTRIBUTIONS

de 3 % à 0,70 \$ par part¹ –
troisième augmentation
en trois ans

¹ Sur une base annualisée

AMÉLIORATION DU RATIO DE DISTRIBUTION

à 79 % (2016)
comparativement à
82 % (2015)

AUGMENTATION DE LA SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE

de plus de 3 millions
de pieds carrés

INVESTISSEMENT D'APPROXIMATIVEMENT 600 MILLIONS DE DOLLARS

en 2016

ATTEINTE DE 5 MILLIARDS DE DOLLARS

d'actifs partout au Canada

FINALISATION DE 13 PROJETS :

trois projets d'aménagement
et 10 projets d'intensification

16 ACQUISITIONS,

faisant passer notre
portefeuille de 287 à
303 immeubles

350 MILLIONS DE DOLLARS AMASSÉS EN DETTE NON GARANTIE

par l'entremise de deux
séries de débentures :
une série de 150 millions
de dollars sur cinq ans à
2,159 % et une série de
200 millions de dollars sur
10 ans à 3,289 %



CENTRE DE DISTRIBUTION DE CANADIAN TIRE, BOLTON (ONTARIO)



Pour connaître le succès, tout détaillant doit bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement sophistiquée et efficace. En juin 2016, CT REIT a conclu une entente avec la Société visant l'acquisition et la cession-bail du centre de distribution de Canadian Tire à Bolton (Ontario), qui était alors toujours en construction. En plus d'une infrastructure et de systèmes dernier cri, l'immeuble de 1,4 million de pieds carrés comprend un stationnement pour remorques amélioré totalisant 81 acres.

S'élevant à environ 325 millions de dollars, il s'agit de notre plus important investissement unique à ce jour. Cette acquisition représente un actif de prestige pour le portefeuille de CT REIT, renforce nos liens avec notre locataire principal et nous permet d'accroître notre présence dans un secteur de distribution clé qui s'inscrit au sein d'un monde de commerce de détail en croissance et multicanal.