

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés intermédiaires résumés
30 septembre 2017

Table des matières

Bilans consolidés intermédiaires résumés	1
États consolidés intermédiaires résumés du résultat global	2
États consolidés intermédiaires résumés des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts	3
Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie	4
Notes	5 - 27

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Bilans consolidés intermédiaires résumés

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

	Note	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Actifs				
Actifs non courants				
Immeubles de placement	3	3 838 106 \$	3 716 720 \$	3 712 090 \$
Participation dans des coentreprises	4	5 213	815	—
Autres actifs	5	209 376	197 351	192 689
		4 052 695	3 914 886	3 904 779
Actifs courants				
Autres actifs	5	29 562	48 432	42 642
		4 082 257	3 963 318	3 947 421
Total des actifs				
Passifs				
Passifs non courants				
Dette relative aux immeubles de placement	6	1 846 325	1 765 824	1 761 602
Billets de premier rang non garantis	7	474 890	398 588	398 461
Débiteures convertibles	8	73 069	132 134	131 980
Impôt différé	9	—	75 400	76 600
Obligation au titre des avantages du personnel		8 310	8 110	8 349
Fournisseurs et autres créditeurs	10	8 815	8 493	7 993
		2 411 409	2 388 549	2 384 985
Passifs courants				
Dette relative aux immeubles de placement	6	118 896	99 653	97 620
Obligation au titre des avantages du personnel		282	282	246
Fournisseurs et autres créditeurs	10	94 982	84 688	79 498
		214 160	184 623	177 364
Total des passifs, exception faite des actifs nets attribuables aux porteurs de parts		2 625 569	2 573 172	2 562 349
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts		1 456 688 \$	1 390 146 \$	1 385 072 \$
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts représentés par :				
Porteurs de parts du FPI Crombie		873 232 \$	834 203 \$	831 290 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		583 456	555 943	553 782
		1 456 688 \$	1 390 146 \$	1 385 072 \$
Engagements et passifs éventuels	20			
Événements postérieurs à la date de clôture	21			

Voir les notes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États consolidés intermédiaires résumés du résultat global
(en milliers de dollars canadiens)
(non audités)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2017	2016	2017	2016
Produits tirés des immeubles	11	102 424 \$	98 757 \$	306 146 \$	294 732 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		28 259	27 732	89 447	85 911
Résultat net tiré des immeubles		74 165	71 025	216 699	208 821
Profit sur la cession d'immeubles de placement		–	1 225	–	27 729
Amortissement des immeubles de placement	3	(20 217)	(17 712)	(56 171)	(49 069)
Amortissement des immobilisations incorporelles	3	(1 579)	(2 073)	(4 948)	(4 379)
Amortissement des charges de location différées	3	(170)	(148)	(469)	(449)
Frais généraux et charges administratives	13	(4 675)	(3 546)	(14 831)	(12 075)
Charges financières – activités d'exploitation	14	(26 244)	(25 342)	(79 096)	(74 500)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	41	–	68	–
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat		21 321	23 429	61 252	96 078
Impôt sur le résultat – exigible	9	–	(3)	(4)	(26)
Impôt sur le résultat – différé	9	–	(300)	75 400	(2 400)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		21 321	23 126	136 648	93 652
Charges financières – autres					
Distributions aux porteurs de parts		(33 385)	(32 890)	(99 748)	(92 750)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	10	25	789	127	358
		(33 360)	(32 101)	(99 621)	(92 392)
Augmentation (diminution) des actifs nets attribuables aux porteurs de parts		(12 039)	(8 975)	37 027	1 260
Autres éléments du résultat global					
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans l'augmentation (la diminution) des actifs nets attribuables aux porteurs de parts :					
Coûts engagés sur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie transférés aux charges financières – activités d'exploitation		586	607	1 774	1 837
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie		2 291	–	2 872	–
Autres éléments du résultat global		2 877	607	4 646	1 837
Résultat global		(9 162) \$	(8 368) \$	41 673 \$	3 097 \$

Voir les notes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

États consolidés intermédiaires résumés des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

	Parts du FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B	Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuables aux	
					Parts du FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
	(Note 15)					
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	1 714 724 \$	(316 003) \$	(8 575) \$	1 390 146 \$	834 203 \$	555 943 \$
Ajustements au titre du RAPD	59	25	—	84	84	—
États du résultat global	—	37 027	4 646	41 673	24 450	17 223
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	24 785	—	—	24 785	14 495	10 290
Solde au 30 septembre 2017	1 739 568 \$	(278 951) \$	(3 929) \$	1 456 688 \$	873 232 \$	583 456 \$

	Parts du FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B	Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuables aux	
					Parts du FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
	(Note 15)					
Solde au 1 ^{er} janvier 2016	1 473 885 \$	(315 750) \$	(10 905) \$	1 147 230 \$	694 484 \$	452 746 \$
Ajustements au titre du RAPD	50	32	—	82	82	—
États du résultat global	—	1 260	1 837	3 097	1 659	1 438
Parts émises en vertu du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	15 552	—	—	15 552	9 094	6 458
Produit de l'émission de parts, déduction faite des coûts de 5 889 \$	219 111	—	—	219 111	125 971	93 140
Solde au 30 septembre 2016	1 708 598 \$	(314 458) \$	(9 068) \$	1 385 072 \$	831 290 \$	553 782 \$

Voir les notes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Tableaux consolidés intermédiaires résumés des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :					
Activités d'exploitation					
Augmentation (diminution) des actifs nets attribuables aux porteurs de parts		(12 039) \$	(8 975) \$	37 027 \$	1 260 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	16	31 239	25 035	14 893	47 308
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie	16	19 143	22 366	17 876	2 113
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		38 343	38 426	69 796	50 681
Activités de financement					
Octroi d'emprunts hypothécaires		–	30 000	192 783	69 670
Charges de financement différées – dette relative aux immeubles de placement		(1 216)	(600)	(3 346)	(1 868)
Remboursement d'emprunts hypothécaires		(24 975)	(20 798)	(90 281)	(86 511)
Prélèvement (remboursement) au titre des facilités de crédit à taux variable		158 433	(5 969)	(19 883)	211 371
Émission de billets de premier rang non garantis		–	–	76 413	–
Charges de financement différées – billets de premier rang non garantis		–	–	(347)	–
Remboursement de débentures convertibles		(60 000)	–	(60 000)	–
Émission de parts du FPI et de parts de société en commandite de catégorie B		–	–	–	225 000
Frais d'émission de parts du FPI et de parts de société en commandite de catégorie B		–	–	–	(5 889)
Remboursement des prêts à recevoir en vertu du RAPD		15	16	59	50
Recouvrement (avances sur) des créances à long terme		24	(5 739)	(445)	(5 964)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		72 281	(3 090)	94 953	405 859
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		(93 533)	(34 202)	(119 357)	(529 824)
Ajouts aux immeubles de placement		(13 921)	(7 880)	(29 913)	(19 107)
Produits tirés de la cession d'immeubles de placement		–	11 291	–	161 180
Acquisition de participations dans des coentreprises		–	–	(1 701)	–
Ajouts aux agencements et au matériel informatique		(694)	–	(2 290)	–
Produit de la cession de titres négociables		–	–	1 220	–
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(2 190)	(4 293)	(11 801)	(69 178)
Ajouts aux charges de location différées		(286)	(252)	(907)	(668)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(110 624)	(35 336)	(164 749)	(457 597)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		–	–	–	(1 057)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		–	–	–	1 057
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		– \$	– \$	– \$	– \$

Voir les notes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

1) INFORMATION GÉNÉRALE ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'acquisition d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux et d'immeubles à usage mixte productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, à New Glasgow (Nouvelle-Écosse), au Canada, B2H 3S2. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés des trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés intermédiaires résumés a été autorisée par le conseil de fiducie le 8 novembre 2017.

2) SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire* et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1 *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

b) Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés intermédiaires résumés sont présentés en dollars canadiens, la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de Crombie, arrondis au millier près. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés sont établis selon le coût historique, à l'exception de tout actif ou passif financier classé à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées au poste Augmentation (diminution) des actifs nets attribuables aux porteurs de parts (classement à la juste valeur par le biais du résultat net), ou désigné comme étant disponible à la vente, évalué à la juste valeur.

c) Présentation des états financiers

Lorsque Crombie i) applique une méthode comptable rétrospectivement, ii) procède à un retraitement rétrospectif de postes de ses états financiers ou iii) reclasse des postes au bilan, il présente ensuite un bilan supplémentaire à l'ouverture de la première période présentée à titre comparatif.

d) Méthode de consolidation

i) Filiales

Les états financiers de Crombie regroupent ceux de Crombie et de toutes ses filiales au 30 septembre 2017. Les filiales sont toutes les entités contrôlées par Crombie. Toutes les filiales ont une date de présentation au 30 septembre 2017.

L'ensemble des transactions, soldes, produits et charges intragroupe est éliminé lors de la préparation des états financiers consolidés. Lorsque des pertes latentes sur les ventes d'actifs intragroupe sont reprises à la consolidation, l'actif sous-jacent est également soumis à un test de dépréciation du point de vue de l'entité.

Le résultat d'exploitation et les autres éléments du résultat global des filiales acquises ou cédées au cours de la période sont comptabilisés à compter de la date d'entrée en vigueur de l'acquisition, ou jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession, le cas échéant.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

ii) Partenariats

Un partenariat est une entreprise sur laquelle deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle sur les décisions concernant les activités pertinentes. Les partenariats sont classés, soit en entreprises communes, soit en coentreprises, en fonction des droits et des obligations des parties au partenariat.

Entreprises communes

L'entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celui-ci. Dans le cas des entreprises communes, Crombie comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges de l'entreprise commune dans les catégories pertinentes de ses états financiers.

Coentreprises

La coentreprise est une entité à l'égard de laquelle Crombie exerce un contrôle conjoint avec d'autres parties et dans le cadre de laquelle les coentrepreneurs ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé et requiert le consentement unanime des parties partageant le contrôle relativement aux décisions concernant les activités pertinentes de nature significative du partenariat.

La participation dans une coentreprise est comptabilisée à l'aide de la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est comptabilisée initialement au coût avec des ajustements ultérieurs au titre de la quote-part des résultats d'exploitation et de la variation des actifs nets revenant à Crombie. Les coentreprises de Crombie ont adopté les mêmes périodes de présentation de l'information financière que Crombie et leurs méthodes comptables sont ajustées au besoin afin de cadrer avec celles de Crombie.

e) Immeubles de placement

i) Immeubles productifs

Les immeubles productifs sont des immeubles détenus en vue de rapporter des produits locatifs. Les immeubles productifs comprennent les terrains, les immeubles et les immobilisations incorporelles. Les immeubles productifs sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et ils font l'objet d'un test de dépréciation comme il est décrit dans les états financiers consolidés audités de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

ii) Immeubles en cours d'aménagement

Les immeubles en cours d'aménagement désignent les immeubles nécessitant des travaux préparatoires de longue haleine pour devenir conformes à leur utilisation prévue. Le coût d'un immeuble en cours d'aménagement qui est un actif acquis comprend le montant en trésorerie, ou la juste valeur d'une autre contrepartie, qui a été versé pour en faire l'acquisition, y compris les coûts liés à la transaction. Après l'acquisition, le coût de l'immeuble en cours d'aménagement englobe les coûts directement attribuables à l'actif visé, notamment les coûts d'aménagement, les taxes foncières et les coûts liés à des emprunts précis ou à l'endettement en général. Les coûts d'emprunt directs et indirects, les coûts d'aménagement et les taxes foncières sont incorporés au coût de l'immeuble au démarrage des activités nécessaires à la préparation de l'actif en vue de son aménagement ou réaménagement, jusqu'au quasi-achèvement des travaux de construction et à l'obtention des permis d'occupation et permis connexes, que les locaux visés soient loués ou non. L'incorporation des charges financières est suspendue si les activités d'aménagement sont interrompues pendant des périodes prolongées. Les intérêts incorporés sont calculés à l'aide du coût d'emprunt moyen pondéré après ajustement au titre des emprunts liés directement aux travaux d'aménagement. Lorsque les emprunts visent un projet d'aménagement précis, le montant incorporé à l'actif correspond au montant brut des intérêts liés à ces emprunts, déduction faite de tout produit tiré du placement temporaire des emprunts concernés.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

f) Principales méthodes comptables

Crombie décrit ses principales méthodes comptables dans ses états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nouvelles normes adoptées

Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2017, Crombie a mis en œuvre les modifications en matière de présentation de l'information d'IAS 7 *Tableau des flux de trésorerie*. La version modifiée de cette norme vise la présentation des variations des passifs découlant des activités de financement.

Modifications futures des normes comptables

IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15 qui remplace IAS 11 *Contrats de construction*, IAS 18 *Produits des activités ordinaires*, IFRIC 13 *Programmes de fidélisation de la clientèle*, IFRIC 15 *Contrats de construction de biens immobiliers*, IFRIC 18 *Transferts d'actifs provenant de clients* et SIC-31 *Produits des activités ordinaires – Opérations de troc impliquant des services de publicité*. Cette norme présente un modèle unique et complet pour la comptabilisation par les entités des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. IFRS 15 est en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 et elle doit être appliquée rétrospectivement. Afin d'évaluer l'incidence de l'adoption de cette nouvelle norme, Crombie examine actuellement tous les flux de rentrées et l'incidence d'IFRS 15 sur les états financiers consolidés de la Société. Crombie a examiné plus de 90 % de ses produits tirés des immeubles et, d'après les données analysées à ce jour, elle ne s'attend pas à ce que l'adoption de la nouvelle norme ait une incidence importante sur les résultats financiers déclarés. Crombie entend adopter la nouvelle norme à la date d'entrée en vigueur.

Il y a lieu de se reporter aux états financiers consolidés annuels de Crombie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 pour un complément d'information sur les modifications futures des normes comptables.

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Immeubles productifs	3 768 476 \$	3 683 278 \$	3 679 071 \$
Immeubles en cours d'aménagement	69 630	33 442	33 019
	3 838 106 \$	3 716 720 \$	3 712 090 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Bâtiments	Immobili- sations incor- porelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	1 189 999 \$	2 820 193 \$	114 549 \$	7 800 \$	4 132 541 \$
Acquisitions	20 981	93 298	6 832	–	121 111
Ajouts	166	25 163	–	823	26 152
Cessions	(477)	–	–	–	(477)
Solde au 30 septembre 2017	1 210 669	2 938 654	121 381	8 623	4 279 327
Amortissement et perte de valeur cumulés					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	2 357	385 731	57 098	4 077	449 263
Amortissement	–	56 171	4 948	469	61 588
Solde au 30 septembre 2017	2 357	441 902	62 046	4 546	510 851
Valeur comptable, montant net, au 30 septembre 2017	1 208 312 \$	2 496 752 \$	59 335 \$	4 077 \$	3 768 476 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

	Terrains	Bâtiments	Immobi- li-sa-tions incor- porelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	973 378 \$	2 500 700 \$	98 136 \$	6 780 \$	3 578 994 \$
Acquisitions	229 662	312 684	18 285	–	560 631
Ajouts	626	30 849	–	1 185	32 660
Cessions	(13 503)	(23 572)	(1 846)	(165)	(39 086)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(164)	(468)	(26)	–	(658)
Solde au 31 décembre 2016	1 189 999	2 820 193	114 549	7 800	4 132 541
Amortissement et perte de valeur cumulés					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	–	322 625	52 529	3 578	378 732
Amortissement	–	66 552	6 170	610	73 332
Cessions	–	(7 020)	(1 591)	(111)	(8 722)
Perte de valeur	2 357	3 643	–	–	6 000
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	(69)	(10)	–	(79)
Solde au 31 décembre 2016	2 357	385 731	57 098	4 077	449 263
Valeur comptable, montant net, au 31 décembre 2016	1 187 642 \$	2 434 462 \$	57 451 \$	3 723 \$	3 683 278 \$
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	973 378 \$	2 500 700 \$	98 136 \$	6 780 \$	3 578 994 \$
Acquisitions	219 912	286 240	17 430	–	523 582
Ajouts	421	18 146	–	1 014	19 581
Cession	(8 652)	(4 955)	(129)	(18)	(13 754)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(164)	(468)	(26)	–	(658)
Solde au 30 septembre 2016	1 184 895	2 799 663	115 411	7 776	4 107 745
Amortissement et perte de valeur cumulés					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	–	322 625	52 529	3 578	378 732
Amortissement	–	49 069	4 379	449	53 897
Cession	–	(3 824)	(39)	(13)	(3 876)
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	–	(69)	(10)	–	(79)
Solde au 30 septembre 2016	–	367 801	56 859	4 014	428 674
Valeur comptable, montant net, au 30 septembre 2016	1 184 895 \$	2 431 862 \$	58 552 \$	3 762 \$	3 679 071 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	33 442 \$	– \$	– \$	33 442 \$
Acquisitions	31 252	–	–	31 252
Ajouts	3 195	1 669	72	4 936
Solde au 30 septembre 2017	67 889 \$	1 669 \$	72 \$	69 630 \$

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	2 624 \$	– \$	– \$	2 624 \$
Acquisitions	30 134	–	–	30 134
Ajouts	684	–	–	684
Solde au 31 décembre 2016	33 442 \$	– \$	– \$	33 442 \$

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2016	2 624 \$	– \$	– \$	2 624 \$
Acquisitions	30 051	–	–	30 051
Ajouts	344	–	–	344
Solde au 30 septembre 2016	33 019 \$	– \$	– \$	33 019 \$

Le 4 mai 2017, Crombie a fait l'acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement à Langford, en Colombie-Britannique, de la part d'une filiale d'Empire Company Limited (« Empire »), partie liée.

Au 30 septembre 2017, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 930 365 \$ (833 348 \$ au 30 septembre 2016) à leur valeur comptable. Crombie comptabilise les immeubles de placement selon la méthode du coût, et les hausses de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à leur valeur comptable ne sont comptabilisées qu'après avoir été réalisées par voie de cession ou de décomptabilisation des immeubles. Une perte de valeur, en revanche, est comptabilisée dès que la dépréciation survient.

Les justes valeurs estimées des immeubles de placement de Crombie sont les suivantes :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2017	4 969 000 \$	4 038 635 \$
31 décembre 2016	4 752 000 \$	3 907 967 \$
30 septembre 2016	4 732 000 \$	3 898 652 \$

La valeur comptable se compose de la valeur comptable, montant net, des éléments suivants :

	Note	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Immeubles de placement	3	3 768 476 \$	3 683 278 \$	3 679 071 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	69 630	33 442	33 019
Loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire	5	69 487	59 225	56 051
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	131 042	132 022	130 511
Total de la valeur comptable		4 038 635 \$	3 907 967 \$	3 898 652 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants et a déterminé qu'une augmentation (diminution) du taux de capitalisation appliqué de 0,25 % donnerait lieu à une augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

	Incidence d'une variation de 0,25 % du taux de capitalisation		
	Taux de capitalisation moyen pondéré	Augmentation du taux	Diminution du taux
30 septembre 2017	5,77 %	(200 000) \$	219 000 \$
31 décembre 2016	5,88 %	(191 000) \$	208 000 \$
30 septembre 2016	5,92 %	(190 000) \$	207 000 \$

Acquisitions et cessions d'immeubles productifs

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont inclus à partir de la date d'acquisition pertinente et ceux des immeubles cédés sont inclus jusqu'à la date de cession.

2017

Date de transaction	Vendeur/ acquéreur	Immeubles acquis	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition initial	Emprunts hypothé- caires repris
16 mars 2017	Empire	1	50 000	\$ 8 320	\$ –
5 juillet 2017	Tiers	1	64 000	14 100	–
6 juillet 2017	Tiers	1	61 000	42 000	–
14 août 2017	Tiers	1	52 000	13 207	8 741
25 août 2017	Tiers	1	44 000	14 950	9 656
5 septembre 2017	Tiers	2	79 000	16 000	–
29 septembre 2017 ¹⁾	Empire	–	31 000	7 671	–
			381 000	\$ 116 248	\$ 18 397

¹⁾ Liée à l'acquisition d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial déjà existant.

Les acquisitions du 16 mars 2017 et du 29 septembre 2017 ont été conclues avec Empire, partie liée. Les autres acquisitions ont été conclues avec des tiers.

2016

Date de transaction	Vendeur/ acquéreur	Immeubles acquis (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition (de cession) initial	Emprunts hypothé- caires repris
5 février 2016	Tiers	1	21 000	\$ 5 500	\$ –
10 mars 2016	Tiers	(10)	(791 000)	(143 400)	–
8 avril 2016	Tiers	1	58 000	15 700	–
15 avril 2016	Tiers	(1)	(8 000)	(793)	–
28 avril 2016	Tiers	(1)	(47 000)	(7 500)	–
3 mai 2016	Tiers	2	117 000	46 200	8 041
16 mai 2016	Tiers	9	94 000	32 272	–
1 ^{er} juin 2016	Tiers	1	37 000	7 000	3 751
9 juin 2016	Tiers	1	84 000	29 000	12 017
29 juin 2016	Empire	22	2 090 000	348 386	–
15 juillet 2016	Empire	(1)	(21 000)	(9 057)	–
29 juillet 2016	Empire	1	62 000	26 400	–
15 août 2016	Tiers	(1)	(48 000)	(2 300)	–
			1 648 000	\$ 347 408	\$ 23 809

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

La cession du 15 juillet 2016 et les acquisitions du 29 juin 2016 et du 29 juillet 2016 ont été conclues avec Empire, partie liée. L'acquisition du 29 juin 2016 visait 19 immeubles commerciaux et une participation de 50 % dans trois centres de distribution.

Les prix d'acquisition (de cession) initiaux susmentionnés excluent les frais de clôture et les coûts de transaction.

La répartition du coût total des acquisitions (y compris les frais de clôture et les coûts de transaction) se détaille comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		Exercice clos le 31 décembre
	2017	2016	2017	2016	2016
Immeubles productifs acquis, montant net					
Terrains	20 981 \$	12 609 \$	20 981 \$	219 912 \$	229 662 \$
Bâtiments	85 439	15 186	93 298	286 240	312 684
Immobilisations incorporelles	6 357	806	6 832	17 430	18 285
Ajustement de la juste valeur de la dette sur les emprunts hypothécaires repris	(436)	—	(436)	(1 072)	(1 072)
Prix d'acquisition, montant net	112 341	28 601	120 675	522 510	559 559
Emprunts hypothécaires repris	(18 397)	—	(18 397)	(23 809)	(39 902)
	93 944 \$	28 601 \$	102 278 \$	498 701 \$	519 657 \$

4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Le tableau qui suit indique la participation de Crombie dans des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
1600 Davie Limited Partnership	50,0 %	50,0 %	50,0 %
140 CPN Limited	50,0 %	— %	— %

1600 Davie Limited Partnership, créée le 19 janvier 2016, se charge de l'aménagement d'un immeuble à usage mixte (commercial et résidentiel) situé sur Davie Street, à Vancouver, en Colombie-Britannique.

140 CPN Holdings Ltd., constituée le 3 mars 2017, a acquis un immeuble commercial à Hamilton, en Ontario, le 7 avril 2017. La quote-part des résultats d'exploitation revenant à Crombie est présentée à titre de résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à l'état du résultat global.

Le tableau qui suit présente la totalité des résultats financiers des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Actifs non courants	12 624 \$	1 849 \$	— \$
Actifs courants	1 906	573	—
Passifs non courants	3 820	—	—
Passifs courants	285	793	—
Actifs nets	10 425 \$	1 629 \$	— \$
Participation de Crombie dans les coentreprises	5 213 \$	815 \$	— \$

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	Exercice clos le 31 décembre 2016	Période de neuf mois close le 30 septembre 2016
Produits des activités ordinaires	256 \$	— \$	— \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(58)	—	—
Frais généraux et charges administratives	(12)	—	—
Charges financières – activités d'exploitation	(50)	—	—
Résultat net	136 \$	— \$	— \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	68 \$	— \$	— \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2017			31 décembre 2016			30 septembre 2016		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Créances	10 492	\$ -	\$ 10 492	11 625	\$ -	\$ 11 625	10 212	\$ -	\$ 10 212
Provision pour créances douteuses	(324)	-	(324)	(127)	-	(127)	(163)	-	(163)
Créances, montant net	10 168	-	10 168	11 498	-	11 498	10 049	-	10 049
Titres négociables	1 224	-	1 224	2 290	-	2 290	2 363	-	2 363
Charges payées d'avance et dépôts	15 128	-	15 128	12 104	-	12 104	16 385	-	16 385
Agencements et matériel informatique	-	2 290	2 290	-	-	-	-	-	-
Liquidités soumises à restrictions	75	-	75	8 675	-	8 675	75	-	75
Loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire	-	69 487	69 487	-	59 225	59 225	-	56 051	56 051
Avantages incitatifs accordés aux locataires	-	131 042	131 042	-	132 022	132 022	-	130 511	130 511
Programme de dépenses d'investissement	-	105	105	-	105	105	-	105	105
Compensation du taux d'intérêt	95	321	416	103	392	495	127	415	542
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	2 872	-	2 872	-	-	-	-	-	-
Montant à recevoir d'une partie liée	-	-	-	13 762	-	13 762	13 643	-	13 643
Montant à recevoir de tiers	-	6 131	6 131	-	5 607	5 607	-	5 607	5 607
	29 562	\$ 209 376	\$ 238 938	48 432	\$ 197 351	\$ 245 783	42 642	\$ 192 689	\$ 235 331

Avantages incitatifs accordés aux locataires	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable, montant net
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	187 162	\$ 55 140	\$ 132 022
Ajouts	8 281	-	8 281
Amortissement	-	9 261	(9 261)
Solde au 30 septembre 2017	195 443	\$ 64 401	\$ 131 042
Solde au 1 ^{er} janvier 2016	107 122	\$ 45 455	\$ 61 667
Ajouts	77 173	-	77 173
Amortissement	-	8 294	(8 294)
Cession	(102)	(69)	(33)
Transfert des immeubles de placement détenus en vue de la vente	(3)	(1)	(2)
Solde au 30 septembre 2016	184 190	\$ 53 679	\$ 130 511

Voir la note 18 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

6) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,35 - 6,90 %	4,33 %	5,7 ans	1 776 716 \$
Facilité de crédit renouvelable à taux variable			3,8 ans	100 491
Facilité de crédit bilatérale non garantie			1,6 an	100 000
Charges de financement différées				(11 986)
				<u>1 965 221 \$</u>

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	31 décembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,35 - 6,90 %	4,46 %	5,9 ans	1 655 817 \$
Facilité de crédit renouvelable à taux variable			2,5 ans	120 374
Facilité de crédit bilatérale non garantie			1,4 an	100 000
Charges de financement différées				(10 714)
				<u>1 865 477 \$</u>

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,35 - 6,90 %	4,54 %	6,0 ans	1 528 048 \$
Facilité de crédit renouvelable à taux variable			2,8 ans	241 371
Facilité de crédit bilatérale non garantie			1,6 an	100 000
Charges de financement différées				(10 197)
				<u>1 859 222 \$</u>

Au 30 septembre 2017, les remboursements d'emprunts pour les cinq prochaines années sont les suivants :

Période de 12 mois se terminant le	Remboursements de capital à taux fixe	Emprunts à taux fixe arrivant à l'échéance	Emprunts à taux variable arrivant à l'échéance	Total
30 septembre 2018	54 230 \$	64 666 \$	– \$	118 896 \$
30 septembre 2019	54 567	15 711	100 000	170 278
30 septembre 2020	49 638	282 818	–	332 456
30 septembre 2021	46 875	63 173	100 491	210 539
30 septembre 2022	41 825	253 167	–	294 992
Par la suite	116 408	730 568	–	846 976
	<u>363 543 \$</u>	<u>1 410 103 \$</u>	<u>200 491 \$</u>	1 974 137
Charges de financement différées				(11 986)
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti				3 070
				<u>1 965 221 \$</u>

Des immeubles de placement spécifiques ayant une valeur comptable de 3 136 247 \$ au 30 septembre 2017 (2 974 237 \$ au 31 décembre 2016; 2 634 188 \$ au 30 septembre 2016) sont actuellement donnés en nantissement des emprunts hypothécaires ou donnés en nantissement de la facilité de crédit renouvelable à taux variable. La valeur comptable comprend les immeubles de placement, les immeubles de placement détenus en vue de la vente, ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés de manière linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Activité en matière d'emprunts hypothécaires

Période de neuf mois close le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée				Produits (rembour- sements)
			Taux	Durée en années	Période d'amortis- sement en années		
30 septembre 2017	Nouveau	6	3,43 %	8,1	25,0		192 783 \$
	Repris	3	3,81 %	6,8	25,0		18 397
	Remboursement	8	5,14 %	—	—		(50 379)
							<u>160 801 \$</u>
Période de neuf mois close le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée				Produits (rembour- sements)
			Taux	Durée en années	Période d'amortis- sement en années		
30 septembre 2016	Nouveau	6	3,07 %	4,6	24,8		69 670 \$
	Repris	3	4,86 %	3,3	19,5		23 809
	Remboursement	10	4,87 %	—	—		(49 774)
							<u>43 705 \$</u>

Facilité de crédit renouvelable à taux variable

La facilité de crédit renouvelable à taux variable comporte un montant maximal de capital de 400 000 \$ (400 000 \$ au 31 décembre 2016; 400 000 \$ au 30 septembre 2016), dont l'échéance est le 30 juin 2021. La facilité est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Elle est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles et le montant maximal de capital est assujéti à une assiette d'emprunts disponible (assiette d'emprunts de 396 700 \$ au 30 septembre 2017). Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut d'obligation non garantie.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est de 100 000 \$ venant à échéance le 16 mai 2019. Elle est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

Voir la note 18 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

7) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 sept. 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016
Série A	31 octobre 2018	3,986 %	175 000 \$	175 000 \$	175 000 \$
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	175 000	100 000	100 000
Série C	10 février 2020	2,775 %	125 000	125 000	125 000
Prime d'émission de la série B non amortie			1 421	240	253
Charges de financement différées			(1 530)	(1 652)	(1 792)
			<u>474 890 \$</u>	<u>398 588 \$</u>	<u>398 461 \$</u>

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Le 3 mars 2017, Crombie a émis une tranche supplémentaire de billets de série B (de premier rang non garantis) à 3,962 % d'un capital global de 75 000 \$ (les « billets supplémentaires ») qui viennent à échéance le 1^{er} juin 2021. Le prix des billets supplémentaires a été établi en fonction d'un rendement réel à l'échéance de 3,48 % et les billets ont été vendus au prix de 1 018,84 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital plus les intérêts courus.

Voir la note 18 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

8) DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Prix de conversion	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 sept. 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016
Série D	20,10 \$	4 juillet 2017	5,00 %	— \$	60 000 \$	60 000 \$
Série E (CRR.DB.E)	17,15 \$	31 mars 2021	5,25 %	74 400	74 400	74 400
Charges de financement différées				(1 331)	(2 266)	(2 420)
				73 069 \$	132 134 \$	131 980 \$

Le 4 juillet 2017, Crombie a remboursé des débentures subordonnées non garanties convertibles de série D à 5,00 % dont l'échéance initiale était le 30 septembre 2019 (les « débentures ») conformément aux modalités de l'acte de fiducie supplémentaire. Au remboursement, Crombie a versé aux porteurs de débentures un montant de 1 013,01 \$ par tranche de 1 000 \$ du capital des débentures, soit le capital majoré des intérêts courus à payer.

Voir la note 18 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

9) IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Le passif d'impôt différé des filiales entièrement détenues qui sont assujetties à l'impôt sur le résultat comprend ce qui suit :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Passif d'impôt lié à l'écart entre la valeur fiscale et la valeur comptable	— \$	82 486 \$	84 907 \$
Actif d'impôt lié à des pertes autres qu'en capital reportées en avant	—	(7 086)	(8 307)
Passif d'impôt différé	— \$	75 400 \$	76 600 \$

Le recouvrement (la charge) d'impôt se détaille comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Impôt sur le résultat – exigible				
Impôt sur le résultat – résultat d'exploitation tiré de filiales	— \$	(3) \$	(4) \$	(26) \$
Total de l'impôt sur le résultat exigible	— \$	(3) \$	(4) \$	(26) \$
Impôt sur le résultat – différé				
Provision pour impôt sur le résultat au taux prévu	— \$	(7 122) \$	(6 067) \$	(29 155) \$
Incidence fiscale de l'attribution de revenus aux porteurs de parts de Crombie	—	6 822	5 067	26 755
Incidence de la restructuration fiscale	—	—	76 400	—
Total de l'impôt sur le résultat différé	— \$	(300) \$	75 400 \$	(2 400) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Le 30 juin 2017, Crombie a réalisé une restructuration fiscale approuvée par les porteurs de parts, laquelle a donné lieu, entre autres modifications structurelles, à la dissolution de sa principale filiale entièrement détenue. Dans le cadre de la restructuration fiscale, l'actif total que détenait cette entité a été transféré à une société en commandite, ce qui a entraîné l'élimination de l'obligation de Crombie au titre de l'impôt sur le résultat différé relativement à cette filiale. Le passif d'impôt différé de 76 400 \$ au moment de la restructuration fiscale a été ramené à néant, la baisse ayant été comptabilisée à titre de recouvrement d'impôt à l'état du résultat global consolidé de Crombie pour le trimestre clos le 30 juin 2017. Des honoraires professionnels de 1 059 \$ liés à cette restructuration fiscale ont été imputés aux frais généraux et charges administratives pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

Aucune des composantes du cumul des autres éléments du résultat global n'a d'incidence sur l'impôt des sociétés de Crombie.

10) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 septembre 2017			31 décembre 2016			30 septembre 2016		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	27 659 \$	–	27 659 \$	28 894 \$	–	28 894 \$	23 916 \$	–	23 916 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	35 211	–	35 211	29 457	–	29 457	28 942	–	28 942
Loyers reçus d'avance	7 892	–	7 892	4 827	–	4 827	5 341	–	5 341
Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement, les billets et les débetures	11 634	–	11 634	10 385	–	10 385	10 176	–	10 176
Distributions à verser	11 145	–	11 145	11 007	–	11 007	10 973	–	10 973
Régimes de rémunération fondée sur des parts	1 212	4 218	5 430	–	3 846	3 846	–	3 188	3 188
Juste valeur des dérivés incorporés dans les débetures convertibles	–	–	–	–	–	–	–	149	149
Produits différés	229	4 597	4 826	118	4 647	4 765	150	4 656	4 806
	94 982 \$	8 815	103 797 \$	84 688 \$	8 493	93 181 \$	79 498 \$	7 993	87 491 \$

Variation de la juste valeur des instruments financiers :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Régime de parts différées (« PD »)	36 \$	83 \$	(11) \$	(66) \$
Dérivés incorporés dans les débetures convertibles	–	433	–	(149)
Titres négociables	(11)	273	138	573
Variation de la juste valeur des instruments financiers	25 \$	789 \$	127 \$	358 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

11) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Revenu locatif aux termes des contrats de location	100 613 \$	98 194 \$	302 934 \$	282 141 \$
Revenu locatif conditionnel	431	305	1 302	1 406
Comptabilisation des loyers de manière linéaire	3 479	3 592	10 262	9 036
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(2 759)	(3 433)	(9 261)	(8 294)
Résiliations de contrats de location	660	99	909	10 443
	102 424 \$	98 757 \$	306 146 \$	294 732 \$

Le tableau suivant donne le détail des locataires qui représentent plus de 10 % du total des produits tirés des immeubles :

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2017		2016		2017		2016	
	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage
Sobeys Inc.	49 532 \$	48,4 %	42 835 \$	43,4 %	153 478 \$	50,1 %	125 581 \$	42,6 %

12) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2017, les produits locatifs minimaux futurs aux termes de contrats de location non résiliables sont les suivants :

	Exercices clos les 31 décembre					Par la suite	Total
	Résiduel de 2017	2018	2019	2020	2021		
Produits locatifs minimaux futurs	72 526 \$	282 991 \$	271 797 \$	260 437 \$	247 152 \$	2 276 436 \$	3 411 339 \$

Crombie en tant que preneur

Les paiements au titre des contrats de location simple représentent essentiellement les loyers que doit payer Crombie pour tous ses contrats de location de terrains. Ces contrats de location de terrains ont des durées variant de 8 à 72 ans, y compris des options de reconduction :

	Exercices clos les 31 décembre					Par la suite	Total
	Résiduel de 2017	2018	2019	2020	2021		
Loyers minimaux futurs	480 \$	1 932 \$	1 946 \$	2 008 \$	2 027 \$	143 147 \$	151 540 \$

13) CHARGE DU SIÈGE SOCIAL

a) Frais généraux et charges administratives

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Salaires et charges sociales	3 022 \$	2 140 \$	8 599 \$	7 644 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	875	634	3 679	2 342
Coûts d'occupation et autres	778	772	2 553	2 089
	4 675 \$	3 546 \$	14 831 \$	12 075 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

b) Charges au titre des avantages du personnel

Les charges salariales de Crombie sont incluses dans les charges d'exploitation liées aux immeubles et les frais généraux et charges administratives.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Salaires	5 504 \$	4 936 \$	19 650 \$	18 703 \$
Avantages postérieurs à l'emploi	215	202	606	584
	5 719 \$	5 138 \$	20 256 \$	19 287 \$

14) CHARGES FINANCIÈRES – ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	20 092 \$	17 828 \$	59 451 \$	53 918 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	586	1 866	1 496	3 151
Billets de premier rang non garantis	4 458	3 762	12 768	11 190
Débiteures convertibles	1 108	1 886	5 381	5 628
Paieement de reçus de souscription	—	—	—	613
Charges financières – activités d'exploitation	26 244	25 342	79 096	74 500
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de désactualisation	333	428	1 119	955
Variation des charges financières courues	(914)	(137)	(1 249)	(13)
Amortissement des swaps efficaces	(586)	(607)	(1 774)	(1 837)
Intérêts incorporés ¹⁾	796	245	1 563	245
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	98	14	233	40
Amortissement des charges de financement différées	(1 010)	(837)	(3 478)	(2 433)
Charges financières – activités d'exploitation, payées	24 961 \$	24 448 \$	75 510 \$	71 457 \$

¹⁾ Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,61 % (3,03 % au 30 septembre 2016).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

15) PARTS EN COURS

	Parts du FPI Crombie		Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2017	87 737 709	1 016 285 \$	60 669 944	698 439 \$	148 407 653	1 714 724 \$
Variation nette des prêts à recevoir en vertu du RAPD	–	59	–	–	–	59
Parts émises en vertu du RRD	1 088 522	14 495	771 981	10 290	1 860 503	24 785
Solde au 30 septembre 2017	88 826 231	1 030 839 \$	61 441 925	708 729 \$	150 268 156	1 739 568 \$

	Parts du FPI Crombie		Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2016	77 857 608	877 581 \$	53 658 302	596 304 \$	131 515 910	1 473 885 \$
Variation nette des prêts à recevoir en vertu du RAPD	–	50	–	–	–	50
Parts émises en vertu du RRD	657 573	9 094	466 326	6 458	1 123 899	15 552
Parts émises (produit diminué des frais d'émission)	8 952 400	125 971	6 353 741	93 140	15 306 141	219 111
Solde au 30 septembre 2016	87 467 581	1 012 696 \$	60 478 369	695 902 \$	147 945 950	1 708 598 \$

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Éléments sans effet sur la trésorerie liés aux activités d'exploitation :				
Loyers comptabilisés de manière linéaire	(3 479) \$	(3 592) \$	(10 262) \$	(9 036) \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	2 759	3 433	9 261	8 294
Profit sur la cession d'immeubles de placement	–	(1 225)	–	(27 729)
Amortissement des immeubles de placement	20 217	17 712	56 171	49 069
Amortissement des immobilisations incorporelles	1 579	2 073	4 948	4 379
Amortissement des charges de location différées	170	148	469	449
Paiements fondés sur des parts	7	8	25	32
Amortissement des swaps efficaces	586	607	1 774	1 837
Amortissement des charges de financement différées	1 010	837	3 478	2 433
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	(98)	(14)	(233)	(40)
Distributions sans effet sur la trésorerie aux porteurs de parts sous la forme de parts émises en vertu du RRD	8 513	5 534	24 785	15 552
Impôt sur le résultat – différé	–	300	(75 400)	2 400
Charge d'impôt sur le résultat	–	3	4	26
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(25)	(789)	(127)	(358)
	31 239 \$	25 035 \$	14 893 \$	47 308 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

b) Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :				
Créances	5 215 \$	18 421 \$	48 \$	515 \$
Charges payées d'avance et dépôts et autres actifs	12 668	6 146	5 683	(5 837)
Fournisseurs et autres créditeurs	1 260	(2 201)	12 145	7 435
	19 143 \$	22 366 \$	17 876 \$	2 113 \$

c) Rapprochement entre les soldes d'ouverture et de clôture des passifs liés aux activités d'exploitation

	Emprunts hypothécaires		Facilités de crédit à taux variable		Billets de premier rang non garantis		Débentures convertibles	
	Valeur nominale	Charges de finance- ment différées	Valeur nominale	Charges de finance- ment différées	Valeur nominale	Prime d'émission de la dette	Valeur nominale	Charges de finance- ment différées
Solde, ouverture de la période	1 655 817 \$	9 859 \$	220 374 \$	855 \$	400 000 \$	240 \$	1 652 \$	134 400 \$
Octroi d'emprunts hypothécaires	192 783	—	—	—	—	—	—	—
Emprunts hypothécaires repris	18 397	—	—	—	—	—	—	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(90 281)	—	—	—	—	—	—	—
Remboursement des facilités de crédit à taux variable	—	—	(19 883)	—	—	—	—	—
Émission de billets de premier rang non garantis	—	—	—	—	75 000	1 413	—	—
Remboursement de débentures convertibles	—	—	—	—	—	—	(60 000)	—
Ajouts aux charges de financement différées	—	2 577	—	768	—	—	348	—
Total des activités de financement avec effet sur la trésorerie	1 776 716	12 436	200 491	1 623	475 000	1 653	2 000	74 400
Amortissement de la prime d'émission	—	—	—	—	—	(232)	—	—
Amortissement des charges de financement différées	—	(1 672)	—	(401)	—	—	(470)	—
Total des activités de financement sans effet sur la trésorerie	—	(1 672)	—	(401)	—	(232)	(470)	—
Solde, clôture de la période	1 776 716 \$	10 764 \$	200 491 \$	1 222 \$	475 000 \$	1 421 \$	1 530 \$	74 400 \$

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2017, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % (participation diluée de 40,3 %) dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entreprises associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également des transactions avec des membres du personnel de direction clé et des régimes d'avantages postérieurs à l'emploi.

Les transactions entre parties liées sont évaluées à la valeur d'échange, soit le montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Les produits tirés (charges découlant) des transactions conclues entre Crombie et des parties liées se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	50 787 \$	43 805 \$	157 317 \$	128 907 \$
Produits locatifs liés au bail principal	170 \$	78 \$	532 \$	283 \$
Produits tirés des résiliations de contrats de location	61 \$	– \$	102 \$	– \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(16) \$	(18) \$	(29) \$	(45) \$
Frais généraux et charges administratives				
Services de gestion immobilière recouvrés	165 \$	174 \$	484 \$	744 \$
Autres frais généraux et charges administratives	(67) \$	(102) \$	(204) \$	(202) \$
Charges financières – activités d'exploitation				
Intérêts sur les débentures convertibles	(13) \$	(303) \$	(608) \$	(901) \$
Compensation du taux d'intérêt	79 \$	59 \$	258 \$	212 \$
Produits d'intérêts	– \$	178 \$	– \$	533 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(13 853) \$	(13 647) \$	(41 388) \$	(38 484) \$

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de location et de gestion environnementale à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires aux termes d'une convention de gestion. Les produits découlant de la convention de gestion sont imputés aux frais généraux et charges administratives.

Par ailleurs :

- Le 4 mai 2017, Crombie a acquis un immeuble destiné à l'aménagement en Colombie-Britannique pour 31 136 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction, et a réglé la créance à long terme consentie à une filiale d'Empire dans le cadre de la transaction.
- Le 16 mars 2017, Crombie a procédé à l'acquisition d'un immeuble commercial en Alberta et a repris le contrat de location de terrain connexe auprès d'Empire, dont environ 50 000 pieds carrés de superficie locative brute, en contrepartie de 8 320 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Le 29 septembre 2017, Crombie a procédé à l'acquisition d'une superficie locative brute supplémentaire de 31 000 pieds carrés de la part d'une filiale d'Empire, en contrepartie de 7 671 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a émis 771 981 parts de société en commandite de catégorie B (466 326 au 30 septembre 2016) en faveur d'ECLD en vertu du RRD (note 15).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

18) INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le montant estimatif que Crombie recevrait pour la vente d'un actif financier ou paierait pour le transfert d'un passif financier lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La détermination de la juste valeur est classée selon une hiérarchie à trois niveaux, qui repose sur l'observabilité des données importantes, comme suit :

Niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour des actifs ou des passifs, soit directement, soit indirectement;

Niveau 3 – données d'entrée non observables pour des actifs ou des passifs.

Le tableau suivant présente l'information sur les actifs et les passifs financiers évalués à la juste valeur au 30 septembre 2017 :

		30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Actifs financiers	Niveau			
Titres négociables	1	1 224 \$	– \$	– \$
Titres négociables	3	–	2 290	2 363
Total des actifs financiers évalués à la juste valeur		1 224 \$	2 290 \$	2 363 \$

Au cours du premier trimestre de 2017, Crombie a procédé au transfert de titres négociables d'une juste valeur de 2 290 \$ du niveau 3 au niveau 1. Le transfert avait trait à la réduction de la volatilité du cours des titres négociables détenus et à l'accroissement du volume de négociation connexe. Aucun autre transfert n'a eu lieu au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

La juste valeur des autres instruments financiers est fondée sur les flux de trésorerie actualisés selon des taux d'actualisation qui reflètent la conjoncture du marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires. Le tableau suivant résume les justes valeurs estimées des autres instruments financiers dont la juste valeur est différente de la valeur comptable :

	30 septembre 2017		31 décembre 2016		30 septembre 2016	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers						
Créances à long terme ¹⁾	6 698 \$	6 652 \$	19 999 \$	19 969 \$	19 930 \$	19 897 \$
Total des autres actifs financiers	6 698 \$	6 652 \$	19 999 \$	19 969 \$	19 930 \$	19 897 \$
Passifs financiers						
Dette relative aux immeubles de placement	2 012 445 \$	1 977 207 \$	1 959 091 \$	1 876 191 \$	1 997 962 \$	1 869 419 \$
Billets de premier rang non garantis	474 668	475 000	402 361	400 000	407 335	400 000
Déventures convertibles	76 632	74 400	139 147	134 400	141 488	134 400
Total des autres passifs financiers	2 563 745 \$	2 526 607 \$	2 500 599 \$	2 410 591 \$	2 546 785 \$	2 403 819 \$

¹⁾ Les créances à long terme comprennent les montants des autres actifs au titre du programme de dépenses d'investissement, de la compensation du taux d'intérêt et du montant à recevoir de tiers.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

La juste valeur des débentures convertibles appartient au niveau 1 alors que la juste valeur des créances à long terme, de la dette relative aux immeubles de placement et des billets de premier rang non garantis appartient au niveau 2.

En raison de la nature courante des instruments financiers suivants, leur valeur comptable se rapproche de leur juste valeur à la date de clôture :

- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- Créances
- Liquidités soumises à restrictions
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des dérivés incorporés)

b) Gestion des risques

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation. Il n'y a eu aucun changement important dans la gestion des risques de Crombie au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. Les risques plus importants et les mesures prises pour les gérer sont décrits ci-après :

Risque de crédit

Il y a risque de crédit du fait que les locataires peuvent éprouver des ennuis financiers et se trouver dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes de leurs contrats de location. Une provision pour créances douteuses est constituée à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine (note 5).

Crombie atténue le risque de crédit par la diversification géographique, en répartissant les échéances des contrats de location, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en menant des évaluations de crédit pour les nouveaux locataires et les reconductions.

Dans l'évaluation de la concentration de locataires, Crombie tient compte du loyer minimal annuel et du total des produits tirés des immeubles des principaux locataires.

- Le plus important locataire de Crombie, à savoir Sobeys, représente 52,6 % du loyer minimal annuel; compte non tenu de Sobeys, aucun autre locataire ne représente plus de 5,1 % du loyer minimal annuel de Crombie.
- Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que le produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Sobeys représente 50,1 % du total des produits tirés des immeubles. Compte non tenu de Sobeys, aucun autre locataire ne représente plus de 4,8 % du total des produits tirés des immeubles de Crombie.
- Au cours des cinq prochaines années, les baux visant au plus 4,7 % de la superficie locative brute de Crombie expireront au cours d'une année donnée.

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de crédit de Crombie depuis le 31 décembre 2016.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt représente le potentiel de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt. Crombie atténue ce risque en répartissant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en concluant des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut aucun swap de taux d'intérêt à des fins de spéculation.

Une variation des taux d'intérêt aurait eu sur le résultat d'exploitation de Crombie une incidence liée à l'utilisation de la dette à taux variable. Compte tenu des fluctuations de taux de ces dernières années, une variation de 0,5 % du taux d'intérêt serait considérée comme raisonnablement possible. Les variations auraient eu l'incidence suivante :

Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable à taux variable et la facilité de crédit bilatérale non garantie	Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	
	Diminution du taux	Augmentation du taux
Trimestre clos le 30 septembre 2017	216 \$	(216) \$
Trimestre clos le 30 septembre 2016	437 \$	(437) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2017	344 \$	(344) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2016	757 \$	(757) \$

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de taux d'intérêt de Crombie depuis le 31 décembre 2016.

Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer les obligations liées à la dette au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.

Les paiements estimatifs, y compris le capital et les intérêts, sur les passifs financiers non dérivés jusqu'à l'échéance se détaillent comme suit :

	Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre						Par la suite
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	2 141 957 \$	192 379 \$	139 451 \$	389 678 \$	158 549 \$	336 089 \$	925 811 \$
Billets de premier rang non garantis	516 169	17 379	185 984	133 186	179 620	—	—
Déventures convertibles	88 071	3 906	3 906	3 906	76 353	—	—
	2 746 197	213 664	329 341	526 770	414 522	336 089	925 811
Facilité de crédit à taux variable	216 331	5 928	104 800	2 921	102 682	—	—
Total	2 962 528 \$	219 592 \$	434 141 \$	529 691 \$	517 204 \$	336 089 \$	925 811 \$

¹⁾ Les flux de trésorerie contractuels comprennent le capital et les intérêts sans les options de prorogation.

²⁾ Après les versements de compensation du taux d'intérêt à recevoir d'Empire.

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de liquidité de Crombie depuis le 31 décembre 2016.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

19) GESTION DU CAPITAL

L'objectif de Crombie en matière de gestion du capital à long terme est de maintenir l'endettement global, y compris les débetures convertibles, à un niveau raisonnable, de répartir les échéances des dettes, de réduire au minimum l'exposition à long terme à des niveaux excessifs de dettes à taux variables et de conserver des ratios de distribution prudents.

La structure du capital de Crombie est composée des éléments suivants :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Dettes relatives aux immeubles de placement	1 965 221 \$	1 865 477 \$	1 859 222 \$
Billets de premier rang non garantis	474 890	398 588	398 461
Débetures convertibles	73 069	132 134	131 980
Porteurs de parts du FPI Crombie	873 232	834 203	831 290
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	583 456	555 943	553 782
	3 969 868 \$	3 786 345 \$	3 774 735 \$

À tout le moins, la structure du capital de Crombie est gérée de sorte que Crombie se conforme aux limites imposées par la déclaration de fiducie, aux critères compris dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relativement à la définition d'un FPI et aux clauses restrictives de la dette existante. Certaines des restrictions aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie comprendraient notamment les éléments suivants :

- une restriction selon laquelle Crombie ne peut contracter de dettes (autrement que par la reprise d'emprunts existants) où l'endettement dépasserait 75 % de la valeur de marché d'une propriété individuelle;
- une restriction selon laquelle Crombie ne peut contracter de dettes dépassant 60 % de la valeur comptable brute (65 % incluant les débetures convertibles).

Pour le calcul du ratio dette/valeur comptable brute, Crombie n'inclut pas dans le total de la dette les passifs financiers envers les porteurs de parts du FPI et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, montrés au bilan comme actifs nets attribuables aux porteurs de parts. Le ratio dette/valeur comptable brute de Crombie au sens de la déclaration de fiducie de Crombie se détaille comme suit :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 776 716 \$	1 655 817 \$	1 528 048 \$
Billets de premier rang non garantis	475 000	400 000	400 000
Débetures convertibles	74 400	134 400	134 400
Facilité de crédit renouvelable	100 491	120 374	241 371
Facilité de crédit bilatérale	100 000	100 000	100 000
Total de la dette en cours	2 526 607	2 410 591	2 403 819
Moins : ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(1 194)	(1 452)	(1 509)
Dettes	2 525 413 \$	2 409 139 \$	2 402 310 \$
Immeubles productifs, au coût	4 279 327 \$	4 132 541 \$	4 107 745 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	69 630	33 442	33 019
Composant des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ¹⁾	87 243	85 946	88 106
Participation dans des coentreprises	5 213	815	—
Autres actifs, au coût (voir ci-après)	303 339	300 923	289 010
Charges de financement différées	14 847	14 631	14 409
Compensation du taux d'intérêt	(1 194)	(1 452)	(1 509)
Ajustement de la juste valeur de l'impôt différé	—	(34 120)	(34 299)
Valeur comptable brute	4 758 405 \$	4 532 726 \$	4 496 481 \$
Ratio dette/valeur comptable brute	53,1 %	53,1 %	53,4 %

¹⁾ Le composant des loyers inférieurs à ceux du marché est compris dans la valeur comptable des immeubles de placement.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Les autres actifs sont calculés comme suit :

	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Autres actifs selon la note 5	238 938 \$	245 783 \$	235 331 \$
Rajouter :			
Amortissement cumulé des avantages incitatifs accordés aux locataires	64 401	55 140	53 679
Autres actifs, au coût	303 339 \$	300 923 \$	289 010 \$

Selon la version modifiée de la convention régissant la facilité de crédit renouvelable, Crombie a le droit d'emprunter au plus 70 % de la juste valeur de marché des actifs grevés par une sûreté de premier rang et 60 % de l'excédent de la juste valeur de marché sur le financement par emprunt hypothécaire de premier rang garanti par des actifs grevés d'une sûreté de deuxième rang ou d'une sûreté négative. Aux termes de la convention régissant la facilité de crédit renouvelable, Crombie est par ailleurs tenue de respecter certaines clauses restrictives, notamment les suivantes :

- le résultat d'exploitation net annualisé visant les immeubles prescrits doit être égal à au moins 1,4 fois la couverture des obligations de service de la dette annualisées connexes;
- le résultat d'exploitation net annualisé visant l'ensemble des immeubles doit être égal à au moins 1,4 fois la couverture des obligations de service de la dette annualisées connexes;
- les prélèvements sur la facilité de crédit renouvelable sont restreints par le montant emprunté sur la facilité et le montant des lettres de crédit en cours, lesquels ne doivent pas dépasser le montant de la sûreté grevant l'assiette d'emprunts fournie par Crombie;
- les distributions aux porteurs de parts se limitent à la totalité du résultat distribuable au sens de la convention régissant la facilité de crédit renouvelable.

Au 30 septembre 2017, Crombie respecte la totalité des exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et la totalité des clauses restrictives relatives à l'ensemble de ses facilités d'emprunt.

20) ENGAGEMENTS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Crombie est partie à divers litiges et réclamations qui découlent du cours normal de ses activités. La direction estime que toute responsabilité liée à ces passifs éventuels n'aura pas d'incidence défavorable importante sur les présents états financiers.

Crombie a convenu d'indemniser ses fiduciaires et dirigeants, ainsi que certains salariés, conformément à ses politiques. Crombie souscrit des polices d'assurance qui peuvent le protéger contre certaines réclamations.

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2017, Crombie détenait des lettres de crédit en cours pour un total de 8 136 \$ relativement aux éléments suivants :

	30 septembre 2017	2016
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 296 \$	2 027 \$
Prêteurs hypothécaires en vue principalement de respecter les conditions de financement hypothécaire visant des immeubles destinés au réaménagement	4 840	—
Total des lettres de crédit en cours	8 136 \$	2 027 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Notes

(en milliers de dollars canadiens)

(non audités)

30 septembre 2017

Crombie est d'avis qu'il ne lui sera pas nécessaire de tirer des fonds sur ces lettres de crédit.

Les contrats de location de terrains ont des durées variant de 8 à 72 ans, y compris des options de reconduction. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, Crombie a versé 463 \$ et 1 240 \$, respectivement, à des tiers propriétaires dans le cadre de contrats de location de terrains (357 \$ et 1 067 \$ respectivement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016). Les engagements de Crombie aux termes de ces contrats de location de terrains sont présentés à la note 12.

Au 30 septembre 2017, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 71 496 \$, dont une somme de 35 165 \$ a été réglée.

21) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 19 octobre 2017, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2017 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2017.

22) INFORMATIONS SECTORIELLES

Crombie possède et exploite principalement des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux établis au Canada. Lorsqu'elle évalue la performance de Crombie ou qu'elle prend des décisions sur le plan de l'exploitation, la direction ne distingue ni ne regroupe ses activités en fonction de considérations géographiques ou autres. Par conséquent, Crombie n'a qu'un seul secteur à présenter.