

RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le
30 septembre 2017



Table des matières

	<u>Page</u>
INTRODUCTION	3
Renseignements prospectifs	3
Mesures financières non conformes aux PCGR	4
Faits saillants financiers	5
Faits saillants	6
Aperçu de l'entreprise	7
Objectifs et perspectives de l'entreprise et environnement de l'entreprise	7
APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	7
Portefeuille d'immeubles	7
Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location pour le portefeuille	8
Informations sectorielles	9
Échéances des baux	9
Principaux locataires	10
Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles	10
RÉSULTATS FINANCIERS	19
Comparaison avec l'exercice précédent	19
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	21
Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	23
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	26
Dotation aux amortissements et pertes de valeur	27
Frais généraux et charges administratives	27
Charges financières – activités d'exploitation	28
Charges financières – distributions	28
Impôt sur le résultat	28
Imposition des distributions	29
SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL	29
Liquidités et sources de financement	30
Rentrées et sorties des fonds	32
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	33
Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette	34
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	35
Ratios de couverture du service des intérêts et de la dette	36
COMPTABILITÉ	37
Transactions entre parties liées	37
Estimations comptables et hypothèses critiques	38
Jugements critiques	38
Instruments financiers	38
Engagements et éventualités	39
GESTION DES RISQUES	39
Risque de crédit	40
Risque de taux d'intérêt	40
Risque de liquidité	41

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	42
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	42
INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	43

INTRODUCTION

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

Le présent rapport de gestion présente la situation financière et les résultats d'exploitation consolidés du Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, et une comparaison avec la situation financière et les résultats d'exploitation de la période correspondante de 2016.

Le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires de Crombie et les notes annexes pour la période close le 30 septembre 2017, établis selon la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*. Le présent rapport de gestion doit aussi être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités et les notes annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Pour obtenir des renseignements sur Crombie, consultez le site de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Date du rapport de gestion

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 8 novembre 2017.

Renseignements prospectifs

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Tous les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde suivantes, ainsi que toutes les mises en garde présentées dans le rapport de gestion au 31 décembre 2016 de Crombie, qui peut être consulté sur le site de SEDAR.

- i) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande pour les immeubles de Crombie, les faillites des locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- ii) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition que Crombie est en mesure d'atteindre, les niveaux d'endettement, la capacité de Crombie de conserver et d'améliorer sa notation de crédit de qualité supérieure, les possibilités de financement futures, les taux d'intérêt futurs, la qualité de crédit des principaux locataires ainsi que la conjoncture du marché;
- iii) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- iv) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- v) les distributions prévues, la croissance des distributions et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital;
- vi) les énoncés et les images de la rubrique « Aménagement/réaménagement d'immeubles », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, la taille et la nature de l'aménagement, l'incidence sur la valeur nette de l'actif, la croissance des flux de trésorerie, la valeur pour le porteur de parts et d'autres mesures financières, éléments qui peuvent tous être touchés par les cycles du marché immobilier, la disponibilité des possibilités de financement et de la main-d'œuvre, les coûts réels de l'aménagement et les conditions économiques générales ainsi que les facteurs décrits à la rubrique « Aménagement/réaménagement d'immeubles » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les associés en matière d'aménagement et les locataires existants.

Ces énoncés prospectifs sont présentés uniquement dans le but d'aider les porteurs de parts de Crombie et les analystes financiers à comprendre l'environnement d'exploitation de Crombie et peuvent être ou non adéquats à d'autres fins. Ces énoncés ne constituent pas une garantie que la performance ou les événements futurs se réaliseront et, de par leur nature, ils sont fondés sur les estimations et les hypothèses actuelles de Crombie. Crombie ne peut garantir que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs. Une série de facteurs, y compris ceux mentionnés sous la rubrique « Gestion des risques », peuvent faire en sorte que les résultats réels, la performance réelle, les réalisations réelles et les perspectives ou occasions d'affaires réelles soient très différents des résultats mentionnés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs doivent être sérieusement pris en compte, et le lecteur ne doit pas se fier aux énoncés prospectifs de manière excessive.

Ces énoncés prospectifs ont été formulés à la date du présent rapport de gestion et Crombie ne s'engage pas à les mettre à jour ni à les réviser afin de refléter des circonstances ou événements nouveaux ou actuels, à moins que les lois sur les valeurs mobilières en vigueur ne l'exigent.

Mesures financières non conformes aux PCGR

Certaines mesures financières utilisées dans le présent rapport de gestion n'ont pas de signification normalisée conformément aux IFRS prescrites par l'IASB. Il s'agit du résultat d'exploitation net tiré des immeubles, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts, des fonds provenant des activités d'exploitation, des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés, du ratio dette/valeur comptable brute, du bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA »), de la couverture du service des intérêts, de la couverture du service de la dette, des actifs non grevés, du rendement par rapport au coût (*yield on cost*) estimatif et de la valeur de l'actif net (« VAN »). La direction utilise ces mesures, étant donné qu'elles représentent des indicateurs de performance clés et qu'elle est d'avis que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière relative. Ces mesures, calculées par Crombie, peuvent différer de calculs similaires présentés par d'autres entités et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables aux mesures de ces autres entités.

Faits saillants financiers

Les faits saillants financiers pour les trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 sont les suivants :

	Au			
	30 septembre 2017		30 septembre 2016	
Nombre d'immeubles productifs	287		283	
Superficie locative brute (en pieds carrés)	19 453 000		19 336 000	
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	50,2 %		50,5 %	
Taux d'intérêt moyen pondéré				
Emprunts hypothécaires	4,33 %		4,54 %	
Dette à taux fixe globale	4,22 %		4,40 %	
	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	2017	2016	2017	2016
Produits tirés des immeubles	102 424 \$	98 757 \$	306 146 \$	294 732 \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 165 \$	71 025 \$	216 699 \$	208 821 \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	61 259 \$	60 249 \$	182 341 \$	177 979 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	21 321 \$	23 126 \$	136 648 \$	93 652 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,14 \$	0,16 \$	0,92 \$	0,68 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – dilué	0,14 \$	0,16 \$	0,91 \$	0,68 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation en regard des fonds provenant des activités d'exploitation« après ajustement » de 2016 (se reporter à la rubrique « Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés »)				
De base	46 652 \$	46 079 \$	133 915 \$	122 319 \$
Dilués	47 664 \$	47 811 \$	138 361 \$	127 485 \$
Par part – de base	0,31 \$	0,31 \$	0,90 \$	0,89 \$
Par part – dilués	0,31 \$	0,31 \$	0,89 \$	0,88 \$
Ratio de distribution (%)	71,6 %	71,4 %	74,5 %	75,8 %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés en regard des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés « après ajustement » de 2016 (se reporter à la rubrique « Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés »)				
De base	38 713 \$	38 131 \$	110 377 \$	100 397 \$
Dilués	39 725 \$	39 863 \$	113 298 \$	103 319 \$
Par part – de base	0,26 \$	0,26 \$	0,74 \$	0,73 \$
Par part – dilués	0,26 \$	0,26 \$	0,74 \$	0,73 \$
Ratio de distribution (%) ¹⁾	86,2 %	86,3 %	90,4 %	92,4 %
Distributions par part	0,22 \$	0,22 \$	0,67 \$	0,67 \$
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés en regard des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés « après ajustement » de 2016 (se reporter à la rubrique « Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés »)	36 661 \$	38 284 \$	111 075 \$	102 194 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés (%) ¹⁾	91,1 %	85,9 %	89,8 %	90,8 %
Couverture du service des intérêts			2,86	2,92
Couverture du service de la dette			1,87	1,91

¹⁾ Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sont calculés en fonction d'un coût par pied carré pour les dépenses d'entretien (voir les rubriques « Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés » et « Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés »).

Nombre moyen pondéré de parts en cours aux fins du calcul des mesures par part :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Nombre de parts pour toutes les mesures – de base	149 809 596	147 613 313	149 206 356	137 193 620
Nombre dilué aux fins du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	149 809 596	147 754 168	155 701 544	141 675 646
Nombre dilué aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation	154 408 991	155 077 435	155 701 544	144 660 721
Nombre dilué aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	154 408 991	155 077 435	153 678 691	141 675 646

Le nombre moyen pondéré dilué de parts en cours ne tient pas compte de l'incidence des séries de débentures convertibles, le cas échéant, qui auraient un effet antidilutif aux fins de ce calcul.

Faits saillants

- Les fonds provenant des activités d'exploitation pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 ont augmenté de 1,2 % pour s'établir à 46 652 \$, ou 0,31 \$ par part après dilution, en hausse de 0,1 %, par part par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2016.
- Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 ont augmenté de 1,5 % pour s'établir à 38 713 \$, ou 0,26 \$ par part après dilution, en hausse de 0,1 %, par part par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2016.
- Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 ont fléchi de 4,2 % pour s'établir à 36 661 \$, par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2016.
- Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation s'est chiffré à 71,6 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, contre 71,4 % pour la période correspondante de 2016. Le ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés s'est établi à 86,2 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 contre 86,3 % pour la période correspondante de 2016. Le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés s'est chiffré à 91,1 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, contre 85,9 % pour le trimestre correspondant de 2016.
- Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 a augmenté de 1,7 %, ou 1 010 \$ (61 259 \$, contre 60 249 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2016).
- Durant le trimestre, Crombie a procédé à l'acquisition auprès de tiers de six immeubles commerciaux représentant une superficie totale de 300 000 pieds carrés, un immeuble étant situé à Toronto, en Ontario, et les cinq autres étant situés au Québec, pour un prix d'achat total de 100 257 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction. Crombie a réalisé l'acquisition de la part d'Empire Company Limited (« Empire ») d'un projet aménagement supplémentaire de 31 000 pieds carrés dans un immeuble commercial déjà existant en Ontario, pour un prix d'achat total de 7 671 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Les produits tirés des immeubles pour le troisième trimestre ont atteint 102 424 \$, en hausse de 3 667 \$ ou 3,7 % par rapport au troisième trimestre de 2016.
- Le taux d'occupation réservée était de 94,7 % au 30 septembre 2017, comparativement à 94,4 % au 31 décembre 2016 et à 94,2 % au 30 septembre 2016.
- Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les activités de reconduction de baux de Crombie ont compris des reconductions de baux venant à échéance en 2017 et visant 363 000 pieds carrés au taux moyen de 22,46 \$ le pied carré, soit une augmentation de 4,6 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance.
- Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les activités de reconduction de baux de Crombie ont compris des reconductions de baux venant à échéance en 2017 et visant 93 000 pieds carrés, moyennant une majoration de 1,9 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance ainsi que des reconductions de baux venant à échéance au cours des exercices à venir et visant 207 000 pieds carrés, moyennant une majoration de 3,4 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance.
- Les nouveaux baux et les agrandissements ont fait augmenter la superficie occupée de 313 000 pieds carrés au 30 septembre 2017, à un taux moyen pour la première année de 16,13 \$ le pied carré. La superficie des locaux réservés était de 46 000 pieds carrés au 30 septembre 2017, à un taux moyen pour la première année de 22,83 \$ le pied carré.
- Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) s'élevait à 50,2 % au 30 septembre 2017, contre 50,5 % au 30 septembre 2016.
- Le ratio de couverture du service des intérêts de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 correspondait à 2,86 fois le BAIIA et le ratio de couverture du service de la dette, à 1,87 fois le BAIIA, comparativement à 2,92 fois le BAIIA et à 1,91 fois le BAIIA, respectivement, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

Aperçu de l'entreprise

Crombie est un fonds de placement immobilier (« FPI ») 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 et mise à jour (la « déclaration de fiducie ») sous le régime des lois de la province de l'Ontario, et qui est régi par celles-ci. Les parts de FPI de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

Crombie effectue des placements dans des immeubles commerciaux, des immeubles de bureaux et des immeubles commerciaux à usage mixte productifs de revenus situés au Canada, en déployant une stratégie de croissance axée principalement sur l'acquisition d'immeubles commerciaux avec magasins piliers en alimentation et en pharmacie sur les principaux marchés du Canada. Au 30 septembre 2017, Crombie possédait un portefeuille de 287 immeubles productifs de revenus dans dix provinces représentant une superficie locative brute (« SLB ») d'environ 19,5 millions de pieds carrés. Empire, par l'intermédiaire d'une filiale, détenait une participation financière comportant droit de vote de 41,5 % (40,3 % après dilution) dans Crombie au 30 septembre 2017.

Objectifs et perspectives de l'entreprise et environnement de l'entreprise

Crombie décrit les objectifs et les perspectives de son entreprise, ainsi que l'environnement de son entreprise, dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Portefeuille d'immeubles

Au 30 septembre 2017, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 287 immeubles productifs dont la SLB totalisait environ 19,5 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Au 30 septembre 2017, la répartition par province de la SLB des immeubles de placement qui composent le portefeuille s'établissait comme suit :

Province	SLB (pi ²)				Nombre d'immeubles productifs	% de la SLB	% du loyer minimal annuel
	1 ^{er} janvier 2017	Acquisitions (cessions)	Autres	30 septembre 2017			
Alberta	3 374 000	50 000	—	3 424 000	56	17,6 %	20,5 %
Colombie-Britannique	1 768 000	—	11 000	1 779 000	41	9,2 %	11,5 %
Manitoba	644 000	—	—	644 000	15	3,3 %	4,1 %
Nouveau-Brunswick	1 586 000	—	14 000	1 600 000	20	8,2 %	5,6 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 383 000	—	(53 000)	1 330 000	13	6,8 %	9,3 %
Nouvelle-Écosse	5 320 000	—	(18 000)	5 302 000	43	27,3 %	21,4 %
Ontario	2 850 000	92 000	5 000	2 947 000	51	15,2 %	15,9 %
Île-du-Prince-Édouard	104 000	—	20 000	124 000	2	0,6 %	0,7 %
Québec	1 610 000	239 000	—	1 849 000	38	9,5 %	8,6 %
Saskatchewan	454 000	—	—	454 000	8	2,3 %	2,4 %
Total	19 093 000	381 000	(21 000)	19 453 000	287	100,0 %	100,0 %

Crombie continue à diversifier la concentration géographique par l'intermédiaire des occasions de croissance et de désinvestissement. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a accru sa SLB de 381 000 pieds carrés, soit 2,0 %, du fait des activités suivantes :

- l'acquisition d'un immeuble en Alberta, représentant une superficie totale de 50 000 pieds carrés;
- l'acquisition en Ontario d'un immeuble représentant une superficie totale de 61 000 pieds carrés et l'ajout de 31 000 pieds carrés à un immeuble;
- l'acquisition de cinq immeubles au Québec, représentant une superficie totale de 239 000 pieds carrés.

Les variations de la SLB dans la catégorie « Autres » dans le tableau ci-dessus tiennent compte d'accroissements de la SLB visant des immeubles existants et des réductions de la SLB liées principalement à des projets de réaménagement.

Au 30 septembre 2017, la répartition du loyer minimal annuel de Crombie était la suivante : 37,0 % dans les provinces de l'Atlantique, 24,5 % dans le Centre du Canada et 38,5 % dans l'Ouest du Canada. Crombie est d'avis que cette diversification accroît la stabilité du portefeuille tout en réduisant sa vulnérabilité aux fluctuations économiques susceptibles de toucher une région donnée.

Catégorisation des immeubles

Crombie classe ses immeubles et sa superficie selon les catégories suivantes :

	T3 2017		T2 2017		T3 2016	
	Nombre d'immeubles	SLB	Nombre d'immeubles	SLB	Nombre d'immeubles	SLB
Immeubles comparables	229	13 813 000	229	13 786 000	229	13 911 000
Aménagement d'immeubles comparables	2	820 000	2	819 000	1	265 000
Total des immeubles comparables	231	14 633 000	231	14 605 000	230	14 176 000
Aménagement important	1	37 000	1	37 000	—	—
Autre réaménagement d'immeubles	10	1 804 000	10	1 793 000	11	2 221 000
Acquisitions - 2015 ¹⁾	—	—	—	—	5	320 000
Acquisitions - 2016 ¹⁾	38	2 629 000	38	2 630 000	37	2 619 000
Acquisitions - 2017 ¹⁾	7	350 000	1	50 000	—	—
Total des immeubles autres que comparables	56	4 820 000	50	4 510 000	53	5 160 000
Total des immeubles	287	19 453 000	281	19 115 000	283	19 336 000

¹⁾ Compte non tenu des acquisitions d'ajouts à des immeubles existants.

Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location pour le portefeuille

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille se détaillent comme suit pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 :

Locaux occupés (pi ²)							Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total des locaux loués (pi ²)	Superficie louée au 30 septembre 2017
Province	1 ^{er} janvier 2017	Acquisitions (cessions)	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres changements ²⁾	30 septembre 2017			
Alberta	3 362 000	50 000	9 000	(3 000)	(1 000)	3 417 000	—	3 417 000	99,8 %
Colombie-Britannique	1 764 000	—	11 000	—	—	1 775 000	—	1 775 000	99,8 %
Manitoba	644 000	—	1 000	—	(1 000)	644 000	—	644 000	100,0 %
Nouveau-Brunswick	1 266 000	—	60 000	(15 000)	(19 000)	1 292 000	3 000	1 295 000	80,9 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 337 000	—	12 000	(23 000)	(30 000)	1 296 000	5 000	1 301 000	97,8 %
Nouvelle-Écosse	4 770 000	—	136 000	(34 000)	(30 000)	4 842 000	30 000	4 872 000	91,9 %
Ontario	2 654 000	92 000	35 000	(3 000)	(42 000)	2 736 000	8 000	2 744 000	93,1 %
Île-du-Prince-Édouard	99 000	—	25 000	—	—	124 000	—	124 000	100,0 %
Québec	1 595 000	233 000	1 000	(3 000)	—	1 826 000	—	1 826 000	98,8 %
Saskatchewan	404 000	—	23 000	(1 000)	—	426 000	—	426 000	93,8 %
Total	17 895 000	375 000	313 000	(82 000)	(123 000)	18 378 000	46 000	18 424 000	94,7 %

¹⁾ Les nouvelles locations comprennent les nouveaux baux ainsi que les agrandissements des immeubles existants.

²⁾ Les autres changements comprennent les modifications apportées aux baux existants, les résiliations et les renoncements de baux, les faillites ainsi que les certificats de mesurage.

³⁾ Les locaux réservés représentent des contrats de location pour l'occupation future de locaux qui, à l'heure actuelle, sont vacants. La direction est d'avis que le fait de fournir de telles informations, accompagnées des échéances des baux, permet une présentation plus équilibrée de tous les locaux vacants potentiels en suspens. La superficie des locaux réservés a baissé, de 132 000 pieds carrés au 31 décembre 2016 à 46 000 pieds carrés au 30 septembre 2017.

Le pourcentage global des locaux loués (occupés et réservés) a augmenté, passant de 94,4 % au 31 décembre 2016 à 94,7 % au 30 septembre 2017. Au cours des neuf premiers mois de 2017, Crombie a enregistré une augmentation nette de 375 000 pieds carrés découlant des acquisitions et des cessions, un excédent des nouvelles locations par rapport aux échéances de baux de 231 000 pieds carrés.

Les nouveaux baux et les agrandissements ont fait augmenter la superficie occupée de 313 000 pieds carrés au 30 septembre 2017, à un taux moyen pour la première année de 16,13 \$ le pied carré. Les nouveaux baux représentent une superficie de 263 000 pieds carrés à un taux moyen de 17,39 \$ le pied carré, alors que les 50 000 pieds carrés restants représentent des agrandissements aux termes de baux conclus avec des locataires actuels au taux moyen de 9,47 \$ le pied carré. Des locaux représentant une superficie de 46 000 pieds carrés étaient réservés au 30 septembre 2017, à un taux moyen pour la première année de 22,83 \$ le pied carré. Les nouveaux baux et les agrandissements ont accru la superficie occupée de 101 000 pieds carrés à un taux moyen de 18,44 \$ le pied carré.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a reconduit des baux de locataires piliers et autres venant à échéance en 2017 représentant 363 000 pieds carrés au taux moyen de 22,46 \$ le pied carré, soit une augmentation de 4,6 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance. Le taux de reconduction des baux se compare avantageusement au loyer moyen par pied carré des baux venant à échéance en 2017, à savoir 17,43 \$ le pied carré. Crombie a également reconduit des baux de locataires piliers et autres venant à échéance à compter de 2018 représentant 245 000 pieds carrés au taux moyen de 13,19 \$, soit une augmentation de 4,5 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance. Crombie a renouvelé des baux totalisant une superficie de 300 000 pieds carrés durant le trimestre, au taux moyen de 14,82 \$, soit une hausse de 2,7 % par rapport au taux de location des baux venant à échéance.

Informations sectorielles

Crombie ne distingue pas et ne regroupe pas ses activités en fonction de critères géographiques ou autres, mais fournit les informations sectorielles suivantes à titre d'information supplémentaire.

Au 30 septembre 2017, la répartition du portefeuille selon la SLB par catégorie d'actif s'établissait comme suit :

Catégorie d'actif	Nombre d'immeubles productifs	SLB (pi ²)	Pourcentage de la SLB	Pourcentage du loyer minimal annuel	Superficie louée ¹⁾
Immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte	282	18 454 000	94,9 %	96,1 %	95,0 %
Immeubles de bureaux	5	999 000	5,1 %	3,9 %	88,9 %
Total	287	19 453 000	100,0 %	100,0 %	94,7 %

¹⁾ Pour calculer le pourcentage de la superficie louée, Crombie considère comme occupée la SLB visée par les ententes de bail principal.

Au 30 septembre 2016, la répartition du portefeuille selon la SLB par catégorie d'actif s'établissait comme suit :

Catégorie d'actif	Nombre d'immeubles productifs	SLB (pi ²)	Pourcentage de la SLB	Pourcentage du loyer minimal annuel	Superficie louée ¹⁾
Immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte	278	18 347 000	94,9 %	96,0 %	94,4 %
Immeubles de bureaux	5	989 000	5,1 %	4,0 %	89,6 %
Total	283	19 336 000	100,0 %	100,0 %	94,2 %

¹⁾ Pour calculer le pourcentage de la superficie louée, Crombie considère comme occupée la SLB visée par les ententes de bail principal.

Les immeubles commerciaux et les immeubles commerciaux à usage mixte représentaient 94,9 % de la SLB de Crombie et 96,1 % du loyer minimal annuel au 30 septembre 2017, contre 94,9 % et 96,0 % respectivement au 30 septembre 2016.

Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles commerciaux et des immeubles commerciaux à usage mixte de 95,0 % au 30 septembre 2017 a augmenté par rapport à 94,4 % au 30 septembre 2016. Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles de bureaux a baissé, passant de 89,6 % au 30 septembre 2016 à 88,9 %.

Échéances des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2017, le nombre de baux qui arrivent à échéance au cours des périodes indiquées (en supposant que les locataires ne louent pas après terme sur une base mensuelle, ou n'exercent pas leurs options de reconduction ou leurs droits de résiliation), la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visé par ces échéances et le loyer moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer moyen par pi ² à l'échéance
Reste de 2017	86	522 000	2,7 %	11,11 \$
2018	179	711 000	3,7 %	19,14
2019	179	920 000	4,7 %	16,88
2020	158	671 000	3,4 %	19,35
2021	166	825 000	4,2 %	19,01
Par la suite	831	14 775 000	76,0 %	18,37
Total	1 599	18 424 000	94,7 %	18,19 \$

Principaux locataires

Le tableau ci-après présente les dix principaux locataires du portefeuille d'immeubles productifs de revenus de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du loyer minimal annuel total au 30 septembre 2017.

Locataire	Pourcentage du loyer minimal annuel	Durée résiduelle moyenne des baux
Sobeys ¹⁾	52,6 %	14,7 ans
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	5,1 %	10,4 ans
Cineplex	1,3 %	7,8 ans
Énergie Cardio (GoodLife Fitness)	1,2 %	10,0 ans
Province de la Nouvelle-Écosse	1,2 %	1,5 an
Dollarama	1,1 %	6,5 ans
CIBC	1,1 %	13,6 ans
Lawtons/Sobeys Pharmacy	1,0 %	9,6 ans
Banque de Montréal	1,0 %	9,9 ans
Banque Scotia	0,9 %	3,8 ans
Total	66,5 %	

¹⁾ Compte non tenu des établissements Lawtons/Sobeys Pharmacy.

Le portefeuille de Crombie est loué à une grande variété de locataires. Le tableau ci-dessus se fonde sur le pourcentage du loyer minimal annuel de chaque locataire. Hormis Sobeys et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 52,6 % et 5,1 % du loyer minimal annuel, aucun autre locataire ne représente plus de 1,3 % du loyer minimal annuel de Crombie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Sobeys représente également 50,1 % du total des produits tirés des immeubles. Le total des produits tirés des immeubles tient compte du loyer minimal annuel ainsi que du résultat d'exploitation, du produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et de celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants supplémentaires 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.

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les baux de Crombie est d'environ 12,2 ans. Cette longue durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne des baux de Sobeys, soit 14,7 années.

Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie dans le but d'accroître la valeur de l'actif net (la « VAN ») et les flux de trésorerie ainsi que la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine devenant une réalité importante partout au pays, la direction de Crombie s'est attachée à évaluer et à entreprendre des aménagements importants dans certains immeubles, définis comme étant des immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement devraient dépasser 50 M\$ et dont l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages commerciaux et résidentiels (les « aménagements importants »).

Crombie estime être en mesure de faire fructifier sensiblement son actuel portefeuille de 22 immeubles destinés à un aménagement important (quatre (4) immeubles en cours d'aménagement important et 18 immeubles destinés à un aménagement important) sur un horizon temporel d'une dizaine d'années au moins. Crombie tire parti de sa solide production de revenus (fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés) attribuable à son portefeuille d'immeubles destinés à l'aménagement lorsqu'elle demande les diverses approbations et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important. Dans l'ensemble, Crombie dégage à l'heure actuelle un ratio du résultat d'exploitation net par rapport au coût des actifs existants de 5,4 % à l'égard du portefeuille d'immeubles destinés à l'aménagement.

Crombie détient une valeur d'option de par sa relation stratégique avec Sobeys. La plupart de nos immeubles destinés à un aménagement important ont Sobeys pour locataire pilier et notre relation stratégique devrait nous permettre d'assurer une transition sans heurts entre l'état actuel des immeubles et l'exploitation des magasins connexes à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés.

Crombie procédera à la planification et à la réalisation des aménagements importants, soit seul, soit avec des partenaires, en vue de mener à bien l'aménagement des immeubles à usage mixte avec une focalisation sur les commerces de détail assortis d'un magasin d'alimentation comme locataire pilier et des logements locatifs principalement à vocation spécifique afin d'assurer la diversification et la croissance des produits. Nous estimons qu'il s'agit de la meilleure approche pour stimuler l'accroissement de la VAN ainsi que des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés. Dans certains cas, les logements résidentiels en copropriété peuvent également être envisagés comme peuvent l'être d'autres utilisations en vue de satisfaire aux exigences des municipalités ou du marché. Crombie peut également, au besoin, monétiser sa valeur de densité en vendant certains droits d'antenne ou des logements locatifs à vocation spécifique à des tiers plutôt que de procéder à l'aménagement ou après les travaux d'aménagement.

Cette gamme d'options nous permet d'arrêter des choix au cas par cas en vue d'optimiser la valeur pour les porteurs de parts. Vu le contexte actuel où le ratio du résultat d'exploitation net par rapport au coût des projets d'aménagement important devrait être de l'ordre de 5 % à 6 % et où les taux de capitalisation finale sur les marchés comme Vancouver et Toronto (où Crombie détient 12 immeubles destinés à un aménagement important) sont actuellement de l'ordre de 3 % à 4 % pour des projets comparables, la création de VAN par le truchement de l'aménagement peut être considérable. De ce fait, nous croyons que la création de VAN supérieure à 100 % du montant d'investissement est possible.

Dans les rubriques qui suivent (« Immeubles en cours d'aménagement important » et « Aménagements importants potentiels »), Crombie a déterminé 22 projets d'aménagement important (21 projets au 30 juin 2017) assortis d'un coût prévisionnel total lié à l'aménagement de l'ordre de 3 G\$ à 4,5 G\$ (2 G\$ à 4 G\$ au 30 juin 2017).

Durant le trimestre, Crombie a acquis de la part d'un tiers un bien destiné à un aménagement important d'une superficie de 4,5 acres à l'angle des rues McCowan et Ellesmere à Toronto, en Ontario, pour 42 M\$. Sur le site se trouve actuellement un centre commercial dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation, d'une superficie de 61 000 pieds carrés. Cette acquisition illustre une autre valeur d'option permettant à Crombie d'envisager l'acquisition de biens immobiliers eu égard aux intérêts à bail à long terme de Sobeys lorsque l'aménagement futur est la solution permettant l'utilisation optimale du bien visé.

Immeubles en cours d'aménagement important

Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur les immeubles en cours d'aménagement important de Crombie :

Aménagement d'immeubles autres que comparables					Selon la quote-part de Crombie (en M\$)			
Immeuble	Utilisation	SLB commerciale à l'achèvement des travaux	SLB résidentielle à l'achèvement des travaux	Date d'achèvement définitif estimative	Résultat d'exploitation net annuel estimatif	Coûts totaux estimatifs ³⁾	Rendement par rapport au coût estimatif ³⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
Davie Street ¹⁾	Commercial, résidentiel	53 000	253 000	T2 2020	5,8 \$-6,3 \$	104,7 \$	5,5 %-6,0 %	84,1 \$
Belmont Market ²⁾	Commercial, bureaux	192 000	—	T4 2018	5,7-6,5	103,8	5,5 %-6,3 %	66,2
Total		245 000	253 000		11,5 \$-12,8 \$	208,5 \$	5,5 %-6,1 %	150,3 \$

¹⁾ Crombie a conclu une entente de coentreprise avec un partenaire en aménagement situé à Vancouver (Westbank). Crombie détiendra en propriété la totalité des locaux commerciaux pour un coût de projet totalisant 29 M\$ et 50 % des logements résidentiels, pour un coût de projet totalisant 152 M\$. Sobeys continuera d'assurer le paiement de location durant la période d'aménagement afin de conserver les droits aux termes du bail en vigueur.

²⁾ Belmont n'est pas encore inclus dans les immeubles car il s'agit d'un nouvel aménagement.

³⁾ Les coûts totaux estimatifs et le rendement par rapport au coût estimatif tiennent compte de tous les coûts associés à l'aménagement, notamment la valeur estimative des droits d'antenne ou de la valeur foncière, les coûts des travaux préparatoires, les coûts de construction, les coûts associés à la location et les coûts de financement.

Aménagement d'immeubles comparables				(en M\$)	
Immeuble	Utilisation	SLB supplémentaire	Date d'achèvement estimative	Coûts totaux estimatifs ¹⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
Avalon Mall - phase I	Commercial	—	T4 2019	54,5 \$	48,4 \$
Scotia Square - phase II	Commercial, bureaux	13 000	Achévé	11,0	1,5
Total		13 000		65,5 \$	49,9 \$

¹⁾ Les coûts totaux estimatifs tiennent compte de tous les coûts associés à l'aménagement, notamment les coûts des travaux préparatoires, les coûts de construction et les coûts de financement

Le Davie Street est en cours d'aménagement en vue de devenir un actif à usage mixte d'environ 306 000 pieds carrés. Le partenaire dans le cadre de ce projet d'aménagement est Westbank Corp. La démolition de la structure existante a débuté en septembre 2017. L'aménagement comprendra un nouveau magasin d'alimentation agrandi, d'environ 44 000 pieds carrés, ainsi que des commerces de détail sur presque 9 000 pieds carrés et des logements locatifs totalisant au plus 253 000 pieds carrés (jusqu'à 330 appartements locatifs) dans deux tours résidentielles. Le coût estimatif total du projet est de 181 M\$, la quote-part de Crombie s'établissant à 105 M\$. Crombie demeurera propriétaire de la totalité de la nouvelle composante commerciale et détiendra à 50 % la composante résidentielle locative.



Davie Street, Vancouver (rendu d'image)

Les travaux d'aménagement consistent à transformer Belmont Market en centre à usage mixte (avec un magasin d'alimentation comme locataire pilier) d'une superficie de 192 000 pieds carrés, situé à Victoria (Langford), en Colombie-Britannique. Le projet est entièrement détenu en propriété par Crombie REIT et est en cours d'aménagement. L'aménagement du centre commercial de détail comprend un magasin d'alimentation Thrifty's d'une superficie de 53 000 pieds carrés, un nouveau bureau régional de Thrifty's ainsi que des locaux de commerce de détail supplémentaires représentant une superficie approximative de 116 000 pieds carrés sur un terrain de 20 acres. Le projet devrait coûter environ 103,8 M\$. Un terrain additionnel de 4 acres fait l'objet d'un contrat de vente à un promoteur résidentiel qui souhaite ajouter 437 logements loués et en copropriété de faible hauteur dans la même zone, en vue de créer une collectivité florissante. Le centre fait actuellement l'objet de travaux liés aux services publics. Les travaux de construction devraient commencer en janvier 2018. Thrifty's, locataire pilier, et les commerces de détail locataires de la phase I, devraient prendre possession de leurs locaux à l'automne 2018. Des locaux représentant une superficie de 119 000 pieds, soit environ 83 % de la phase I, sont réservés aux termes de baux ou sont sur le point de l'être.



Belmont Market, Victoria (Langford) (rendu d'image)

Avalon Mall est un centre commercial régional situé à Saint John's, Terre-Neuve-et-Labrador. C'est le plus grand centre commercial couvert de Terre-Neuve-et-Labrador avec une SLB d'environ 557 000 pieds carrés. Crombie a entamé un programme d'investissement triennal en vue de rehausser le positionnement du Avalon Mall à titre de principal centre commercial de la province. Le programme d'investissement a commencé en 2017 et la phase I comprend la construction d'une structure de quatre étages offrant 875 espaces de stationnement, la refonte et la réharmonisation du principal accès routier au centre commercial, ainsi que la nouvelle conception et la rénovation par phases des aires communes intérieures du centre, avec des dépenses d'investissement initiales de 54,5 M\$ sur trois ans. Le parc de stationnement étagé est construction et devrait être achevé en octobre 2018. La nouvelle conception et la rénovation par phases des aires communes devraient commencer en janvier 2018, les travaux devant être achevés au quatrième trimestre de 2019. Crombie a négocié une annulation de bail visant le magasin Sears de 129 000 pieds carrés, avec prise d'effet en février 2018, afin de pouvoir devancer les projets d'aménagement futurs. La récupération des locaux qu'occupait Sears, en plus de la modernisation des immobilisations, devrait permettre à Crombie de maximiser le résultat d'exploitation net, d'améliorer la composition des locataires et d'accroître les ventes par pied carré.



Avalon Mall, St. John's (rendu d'image)

Le Scotia Square est situé au cœur du quartier des affaires du centre-ville de Halifax, à l'angle de Barrington Street et de Duke Street. Ce complexe compte des bureaux et des locaux commerciaux représentant une superficie de 1 600 000 pieds carrés et il est directement relié à deux hôtels. Crombie a récemment achevé un agrandissement de trois étages sur Barrington Street d'environ 25 000 pieds carrés (superficie brute) qui comprend une nouvelle entrée principale moderne dans le complexe. Le projet comporte de nouveaux bureaux au troisième étage, l'agrandissement de l'aire de restauration et l'accroissement des places assises au deuxième étage, ainsi qu'une nouvelle SLB de commerces de détail au rez-de-chaussée totalisant environ 13 000 pieds carrés, dont une proportion de 85 % est actuellement louée. La nouvelle façade vitrée de l'immeuble sur trois étages modernise l'image générale du complexe. Le coût de construction s'élève à environ 11 M\$ et les travaux ont été achevés au troisième trimestre de 2017. Un projet d'aménagement à usage mixte est envisagé pour cet immeuble.



Scotia Square, Halifax (Phase II rendu d'image)

Aménagements importants potentiels

Outre les immeubles en cours d'aménagement important mentionnés plus haut, les aménagements importants potentiels de Crombie à l'heure actuelle pourraient accroître la SLB commerciale d'au plus 600 000 pieds carrés (498 000 pieds carrés au 30 juin 2017) et la SLB résidentielle (pouvant inclure des logements loués ou en copropriété) d'au plus 8 000 000 pieds carrés (jusqu'à 9 500 logements) (7 000 000 pieds carrés et 8 000 logements au 30 juin 2017).

D'après les estimations actuelles de Crombie, les coûts totaux d'aménagement de ces immeubles pourraient varier entre 2,5 G\$ et 4 G\$ (entre 3 G\$ et 4,5 G\$ compte tenu des immeubles en cours d'aménagement important). Crombie pourrait conclure une coentreprise ou d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie, et doit atteindre les seuils économiques nécessaires, notamment la relation.

Au 30 septembre 2017, Crombie a déterminé que les 18 établissements suivants avaient le potentiel de devenir des immeubles en cours d'aménagement important. L'aménagement de chacun des immeubles est conditionnel à l'exécution du contrôle diligent de la direction quant aux possibilités, notamment les composantes commerciales et résidentielles, ainsi qu'à l'obtention de toutes les approbations nécessaires du conseil, des administrations municipales ou provinciales et des locataires avant le début des travaux. Il est impossible de déterminer actuellement le calendrier précis de chaque projet, L'échéancier ou la portée de certains de ces projets pourraient changer, ou Crombie pourrait choisir de renoncer à l'aménagement de certains immeubles après avoir mené une étude plus poussée et établi des prévisions de l'augmentation des coûts.

	Immeuble existant	Ville, province	Superficie	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Expansion résidentielle éventuelle	État
1.	Bronte Village	Oakville, Ont.	5,66 acres	Sobeys/autres locataires	Oui	Oui	Planification de l'aménagement
2.	1780 East Broadway (angle Broadway et Commercial)	Vancouver, C.-B.	2,43 acres	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
3.	1170 East 27 Street (Lynn Valley)	North Vancouver, C.-B.	2,82 acres	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
4.	524 Elbow Drive SW (Mission)	Calgary, Alb.	1,60 acre	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
5.	Penhorn Lands	Dartmouth, N.-É.	31,00 acres	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
6.	East Hastings	Burnaby, C.-B.	3,30 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
8.	10355 King George Boulevard	Surrey, C.-B.	5,07 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
8.	2733 West Broadway	Vancouver, C.-B.	1,95 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
9.	3410 Kingsway	Vancouver, C.-B.	3,74 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
10.	990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver, C.-B.	1,80 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
11.	Royal Oak	Vancouver, C.-B.	2,76 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
12.	813 11 Avenue SW	Calgary, Alb.	2,59 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
13.	410 10 Street NW	Calgary, Alb.	1,73 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
14.	10930 82 Avenue	Edmonton, Alb.	2,44 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
15.	Brampton Mall	Brampton, Ont.	8,74 acres	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
16.	Centennial Parkway	Hamilton, Ont.	2,75 acres	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
17.	McCowan et Ellesmere	Toronto, Ont.	4,50 acres	Sobeys/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
18.	Triangle Lands	Halifax, N.-É.	0,68 acre	Terrain	Oui	Oui	À déterminer
¹⁾	Scotia Square – phases futures	Halifax, N.-É.	14,47 acres	Bureau/commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
¹⁾	Avalon Mall – phases futures	Saint John's, T.-N.-L.	50,91 acres	Commerces de détail	Oui	Non	Planification préalable

¹⁾ La phase II de Scotia Square et la phase I d'Avalon Mall appartiennent à la catégorie des immeubles en cours d'aménagement.

Les projets décrits comme étant à l'état de la « planification de l'aménagement » comprennent les projets pour lesquels des progrès importants ont été réalisés à l'égard de plusieurs aspects de la phase de la planification préalable et pour lesquels Crombie est en voie d'engager des coûts pour entreprendre un aménagement important.

Les projets décrits comme étant à l'état de la « planification préalable » comprennent les projets pour lesquels Crombie a entrepris la planification d'un aménagement potentiel, ce qui pourrait inclure la demande des approbations municipales pour le zonage, la conception des rendus d'images, la recherche de partenaires éventuels pour l'aménagement commercial ou résidentiel, l'évaluation des options de financement et d'autres activités nécessaires afin de déterminer la viabilité du projet.

Immeubles à l'étape de la planification de l'aménagement

Bronte Village, 2441 Lakeshore Road West, Oakville, Ontario

Bronte Village est situé à South Oakville à l'angle des routes Lakeshore et Bronte. Ce bien de 5,66 acres fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement en vue de devenir un centre commercial à locataires multiples et à étage unique, dont le locataire pilier sera un magasin Sobeys d'une superficie de 30 000 pieds carrés, la superficie totale du bâtiment étant d'environ 93 000 pieds carrés. Le réaménagement de Bronte Village donne l'occasion d'ajouter une densité résidentielle de luxe dans une zone attrayante où l'offre du marché est actuellement déficitaire. Le projet de réaménagement à usage mixte (résidentiel et commerces de détail) exige la démolition d'une partie du centre commercial actuel. Cette partie serait remplacée par deux tours résidentielles locatives luxueuses de 10 et de 14 étages, comportant 478 appartements et une superficie commerciale de 15 000 pieds carrés.



Bronte Village, Oakville (rendu d'image)

Immeubles à la phase de planification préalable

1780 East Broadway (angles des rues Broadway et Commercial), Vancouver, Colombie-Britannique

L'immeuble sis au 1780 East Broadway est situé à l'angle de Commercial Drive et de East Broadway à Vancouver, en Colombie-Britannique. Le magasin d'alimentation Safeway à étage unique de 38 000 pieds carrés se trouve dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'Ouest du Canada. Crombie a entamé le processus de demandes préalables au rezonage afin de tirer parti du plan qu'a récemment adopté la municipalité en vue de permettre la construction d'un bâtiment d'au plus 24 étages à partir du soubassement du commerce de détail ainsi qu'un ratio de surface utile de 5,7.

1170 East 27th Street, North Vancouver (Lynn Valley), en Colombie-Britannique

Lynn Valley est situé dans le quartier très prisé de Lynn Valley Town Centre du district de North Vancouver. Le principal locataire du site de 2,82 acres est actuellement un magasin d'alimentation Safeway de 36 000 pieds carrés. Crombie est en train de préparer un projet afin d'obtenir la densité visée conformément au plan directeur en vigueur de l'agglomération. Le rezonage de l'immeuble est nécessaire avant de pouvoir procéder au réaménagement.

524 Elbow Drive SW, Calgary (Mission), en Alberta

Le magasin Safeway de Mission est situé dans le quartier aisé de Elbow Park à Calgary. Le magasin d'alimentation est doté d'une superficie de 24 000 pieds carrés sur un site de 1,6 acre. Une fois terminé, le projet offrira une vue sur la rivière Elbow River ainsi que des perspectives exceptionnelles de la ville et de la montagne. Les pourparlers avec la municipalité de Calgary commenceront dès que les conditions du marché s'améliorent et que l'aménagement du site est garanti.

Penhorn Lands, Halifax (Dartmouth), en Nouvelle-Écosse

Penhorn Lands est un site destiné à l'aménagement d'une superficie de 31 acres situé à l'angle de l'autoroute 111 et de Portland Street à Halifax (Dartmouth), en Nouvelle-Écosse. Le site a été acheté de la part d'Empire en 2016. Le site est adjacent à Penhorn Plaza, centre commercial, dont le locataire pilier est Sobeys, appartenant à Crombie et présentant une superficie de 103 000 pieds carrés. La direction compte procéder à l'aménagement en deux phases. La phase I comprendra l'aménagement d'un nouveau local commercial sur un terrain d'environ 4 acres donnant sur Portland Street. Cet aménagement commercial permettra une meilleure intégration des deux biens Penhorn. La phase II consiste en un aménagement résidentiel comportant un ensemble d'appartements à faible, moyenne et haute densité sur le reste du terrain (27 acres). La planification préalable de la phase I est en cours et la direction s'attend à entamer les travaux de construction en 2018. La planification préalable de la phase II devrait commencer d'ici la fin de 2017.

Avalon Mall, St John's, Terre-Neuve-et-Labrador

Outre les immeubles en cours d'aménagement important décrits à la rubrique « Immeubles en cours d'aménagement important », Crombie planifie également la phase II du réaménagement d'un bien immobilier de 8,6 acres adjacent au Avalon Mall sur Kenmount Road qu'elle a acquis en 2012. Ce réaménagement permettra de remplacer deux édifices vieillissants par un nouvel immeuble commercial à la conception moderne, d'ajouter des espaces de stationnement et d'intégrer ce bien immobilier au Avalon Mall en améliorant sensiblement le passage piéton et l'accès routier entre les deux biens. Crombie a négocié une annulation de bail visant le magasin Sears de 129 000 pieds carrés, avec prise d'effet en février 2018, afin de pouvoir devancer les projets d'aménagement futurs. Le local et le terrain qu'occupe le magasin Sears font l'objet actuellement d'une planification préalable.

RÉSULTATS FINANCIERS

Comparaison avec l'exercice précédent

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Au		
	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Total de l'actif	4 082 257 \$	3 963 318 \$	3 947 421 \$
Total de la dette relative aux immeubles de placement et de la dette non garantie	2 513 180 \$	2 396 199 \$	2 389 663 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) ¹⁾	50,2 %	50,3 %	50,5 %

¹⁾ Voir la rubrique « Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) » pour le détail du calcul.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Produits tirés des immeubles	102 424 \$	98 757 \$	3 667 \$	306 146 \$	294 732 \$	11 414 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	28 259	27 732	(527)	89 447	85 911	(3 536)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 165	71 025	3 140	216 699	208 821	7 878
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72,4 %	71,9 %	0,5 %	70,8 %	70,9 %	(0,1) %
Autres éléments :						
Profit sur la cession d'immeubles de placement	–	1 225	(1 225)	–	27 729	(27 729)
Amortissement	(21 966)	(19 933)	(2 033)	(61 588)	(53 897)	(7 691)
Frais généraux et charges administratives	(4 675)	(3 546)	(1 129)	(14 831)	(12 075)	(2 756)
Charges financières – activités d'exploitation	(26 244)	(25 342)	(902)	(79 096)	(74 500)	(4 596)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	41	–	41	68	–	68
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	21 321	23 429	(2 108)	61 252	96 078	(34 826)
Impôt exigible	–	(3)	3	(4)	(26)	22
Impôt différé	–	(300)	300	75 400	(2 400)	77 800
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	21 321	23 126	(1 805)	136 648	93 652	42 996
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 385)	(32 890)	(495)	(99 748)	(92 750)	(6 998)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	25	789	(764)	127	358	(231)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 039) \$	(8 975) \$	(3 064) \$	37 027 \$	1 260 \$	35 767 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,14 \$	0,16 \$		0,92 \$	0,68 \$	
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – dilué	0,14 \$	0,16 \$		0,91 \$	0,68 \$	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	149 810	147 613		149 206	137 194	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – dilué (en milliers)	149 810	147 754		155 702	141 676	
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$		0,67 \$	0,67 \$	

Résultats d'exploitation

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, le résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat s'est chiffré à 21 321 \$, soit une diminution de 2 108 \$, ou 9,0 %, par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2016. Cette régression est principalement attribuable aux éléments suivants :

- la hausse de l'amortissement de 2 033 \$, ou 10,2 %, du fait surtout d'un montant de 2 661 \$ lié à la modification de la durée de vie économique d'un immeuble destiné à l'aménagement;
- le profit sur cession de 1 225 \$ comptabilisé au troisième trimestre de 2016;
- l'augmentation des frais généraux et charges administratives de 1 129 \$, ou 31,8 %, imputable principalement aux salaires et aux avantages sociaux;

facteurs contrebalancés en partie par l'élément suivant :

- l'accroissement de 3 140 \$, ou 4,4 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles alors que les produits tirés des immeubles ont augmenté de 3 667 \$ du fait des activités d'acquisition nettes au cours du dernier exercice ainsi que de l'amélioration des activités de location, notamment des taux de location moyens plus élevés à l'égard des reconductions de baux et des nouveaux baux.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat s'est chiffré à 61 252 \$, soit une diminution de 34 826 \$, ou 36,2 %, par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2016. Outre les facteurs susmentionnés expliquant les variations pour le trimestre, les facteurs suivants ont eu une incidence sur la période de neuf mois :

- la cession de 10 immeubles commerciaux au premier trimestre de 2016 et de deux immeubles commerciaux au deuxième trimestre de 2016, qui ont donné lieu à un profit global de 26 504 \$ sur la cession d'immeubles de placement;
- l'accroissement de l'amortissement, de 7 691 \$, ou 14,3 %, relativement aux activités d'acquisition depuis le premier trimestre de 2016, et de 3 548 \$ du fait de la modification de la durée de vie économique d'un immeuble destiné à l'aménagement.

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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.

Conformément à l'Avis 52-306 (révisé) du personnel des ACVM, « Mesures financières non conformes aux PCGR », les mesures non conformes aux PCGR doivent faire l'objet d'un rapprochement avec la mesure conforme aux PCGR la plus directement comparable, laquelle, dans le cas du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts, est l'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts dans l'état du résultat global. Le rapprochement se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	21 321 \$	23 126 \$	136 648 \$	93 652 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 385)	(32 890)	(99 748)	(92 750)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	25	789	127	358
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 039) \$	(8 975) \$	37 027 \$	1 260 \$

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles

Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie lors de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble classé comme détenu en vue de la vente ou désigné aux fins de réaménagement durant la période considérée ou les périodes comparatives.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 165 \$	71 025 \$	3 140 \$	216 699 \$	208 821 \$	7 878 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(3 479)	(3 592)	113	(10 262)	(9 036)	(1 226)
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	2 759	3 433	(674)	9 261	8 294	967
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	73 445	70 866	2 579	215 698	208 079	7 619
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	12 186	10 617	1 569	33 357	30 100	3 257
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	61 259 \$	60 249 \$	1 010 \$	182 341 \$	177 979 \$	4 362 \$

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie. La hausse de 1 010 \$, ou 1,7 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 par rapport à la période correspondante de 2016 s'explique surtout par l'amélioration des taux d'occupation, l'augmentation du loyer moyen par pied carré découlant des activités de location, les augmentations de loyer dans le cadre des baux en vigueur, la hausse des taux de recouvrement et les produits tirés de l'intensification de l'utilisation des terrains de certains immeubles.

La hausse de 4 362 \$, ou 2,5 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 par rapport à la même période de 2016 s'explique par les facteurs susmentionnés, ainsi que par l'investissement de 58 823 \$, effectué en juin 2016, dans 10 biens dont Sobeys est locataire pilier qui a généré un montant supplémentaire de 2 058 \$ au titre du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie a crû de 1 569 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 et augmenté de 3 257 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 par rapport aux périodes correspondantes de 2016, en raison principalement des acquisitions au quatrième trimestre de 2016 et au troisième trimestre de 2017, contrebalancées en partie par les cessions réalisées au quatrième trimestre de 2016. Durant le deuxième trimestre de 2016, Crombie a comptabilisé des produits de 10 344 \$ tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada.

La direction met l'accent sur le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, car il reflète les rentrées de fonds générées par les immeubles d'une période à l'autre.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2017	2016	Écart	Pourcentage	2017	2016	Écart	Pourcentage
Immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte	58 587 \$	57 481 \$	1 106 \$	1,9 %	174 291 \$	169 623 \$	4 668 \$	2,8 %
Immeubles de bureaux	2 672	2 768	(96)	(3,5) %	8 050	8 356	(306)	(3,7) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	61 259 \$	60 249 \$	1 010 \$	1,7 %	182 341 \$	177 979 \$	4 362 \$	2,5 %

Les écarts entre le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie du trimestre clos le 30 septembre 2017 et celui de la période correspondante de 2016 tiennent compte des éléments suivants :

- l'augmentation de 1 106 \$, ou 1,9 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte découlant de l'amélioration des taux d'occupation, de la hausse des loyers de base et des recouvrements connexes attribuables aux nouvelles locations et aux reconductions, ainsi qu'à l'intensification continue de l'utilisation des terrains;
- la diminution de 96 \$, ou 3,5 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de bureaux en raison de la légère baisse du taux d'occupation.

Les facteurs susmentionnés, de même que le montant susmentionné de 2 058 \$ lié à l'investissement additionnel dans 10 biens dont Sobeys est locataire pilier, ont eu une incidence également sur le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 en regard de celui de la période correspondante de 2016.

Le tableau qui suit présente le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	8 974 \$	8 182 \$	792 \$	25 502 \$	12 743 \$	12 759 \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie	3 212	2 435	777	7 855	17 357	(9 502)
Résultat d'exploitation net total tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	12 186 \$	10 617 \$	1 569 \$	33 357 \$	30 100 \$	3 257 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 792 \$ comparativement au trimestre clos le 30 septembre 2016. La hausse est imputable aux acquisitions d'immeubles en 2016 et en 2017, contrebalancée en partie par la cession d'immeubles durant le quatrième trimestre de 2016. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 12 759 \$ comparativement à la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 en raison des mêmes activités d'acquisition et de cession, outre les cessions d'immeubles réalisées au cours du premier trimestre de 2016.

Les variations du résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie, d'une période à l'autre, sont touchées par la date de début et de fin de chaque projet d'aménagement. La nature et l'étendue des projets d'aménagement ont une incidence parfois minime, parfois considérable, sur les activités d'exploitation. Par conséquent, la comparaison des résultats d'exploitation liés à l'aménagement d'une période à l'autre n'est pas nécessairement significative. Les produits de 10 344 \$ tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada sont imputés au résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

En entreprenant l'aménagement d'immeubles, Crombie vise la durabilité et la croissance à long terme du résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie, ce qui fait croître la valeur.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017, par province, se détaille comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles		Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	
Alberta	16 168 \$	15 812 \$	356 \$	48 433 \$	43 196 \$	5 237 \$
Colombie-Britannique	9 125	8 794	331	27 257	21 964	5 293
Manitoba	3 365	3 367	(2)	10 088	10 116	(28)
Nouveau-Brunswick	3 545	3 106	439	9 493	10 830	(1 337)
Terre-Neuve-et-Labrador	6 578	7 166	(588)	20 608	21 336	(728)
Nouvelle-Écosse	15 885	14 256	1 629	44 522	43 414	1 108
Ontario	11 265	10 847	418	32 808	37 609	(4 801)
Île-du-Prince-Édouard	447	486	(39)	1 234	1 353	(119)
Québec	5 970	5 484	486	17 013	13 717	3 296
Saskatchewan	1 817	1 707	110	5 243	5 286	(43)
Total	74 165 \$	71 025 \$	3 140 \$	216 699 \$	208 821 \$	7 878 \$

Les écarts significatifs entre le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 et celui des périodes correspondantes de 2016 s'expliquent principalement par les facteurs suivants :

- Alberta : acquisitions d'immeubles, dont un immeuble acquis au premier trimestre de 2017; 10 immeubles acquis durant 2016, notamment neuf immeubles au deuxième trimestre;
- Colombie-Britannique : acquisitions d'immeubles, dont neuf immeubles en 2016 (huit au deuxième trimestre et un au troisième trimestre, outre l'investissement, en juin 2016, lié à la modernisation de biens dont Sobeys est le locataire pilier, mentionné plus haut), contrebalancées en partie par la cession d'un immeuble commercial durant le troisième trimestre de 2016;
- Nouveau-Brunswick : acquisition d'un aménagement supplémentaire à l'égard d'un immeuble de bureaux au quatrième trimestre de 2016, outre l'investissement, en juin 2016, lié à la modernisation de biens dont Sobeys est le locataire pilier, mentionné plus haut, facteurs contrebalancés par les produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada au deuxième trimestre de 2016;
- Terre-Neuve-et-Labrador : fléchissement du résultat d'exploitation net tiré des immeubles au troisième trimestre de 2017 par rapport à la période comparable de 2016 du fait de l'augmentation du nombre de locaux vacants durant le trimestre et de l'incidence connexe sur les recouvrements de coûts;
- Nouvelle-Écosse : acquisition d'un immeuble commercial au deuxième trimestre de 2016, outre l'investissement, en juin 2016, lié à la modernisation de biens dont Sobeys est le locataire pilier; mentionné plus haut, facteurs neutralisés en partie par la cession de trois immeubles commerciaux au quatrième trimestre de 2016 et les produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada au deuxième trimestre de 2016;
- Ontario : acquisition de deux immeubles commerciaux au quatrième trimestre de 2016 et d'un immeuble commercial au troisième trimestre de 2017, outre l'investissement, en juin 2016, lié à la modernisation de biens dont Sobeys est le locataire pilier, mentionné plus haut, facteurs neutralisés par les produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada au deuxième trimestre de 2016;
- Québec : acquisitions d'immeubles, dont 12 immeubles en 2016 et cinq au troisième trimestre de 2017, contrebalancées en partie par la cession d'un immeuble durant le premier trimestre de 2016.

Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ne sont pas des mesures reconnues selon les IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS. En conséquence, ces mesures financières non conformes aux PCGR ne devraient pas être considérées comme pouvant se substituer aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à toute autre mesure prescrite aux termes des IFRS. La direction considère les fonds provenant des activités d'exploitation comme une mesure financière supplémentaire non conforme aux PCGR, utilisée à l'échelle du secteur comme mesure financière de la performance d'exploitation d'une organisation immobilière. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés figurent dans le présent rapport de gestion, car la direction est d'avis que cette mesure du résultat non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de la capacité de Crombie de générer de la trésorerie découlant du résultat. Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés calculés par Crombie peuvent différer des calculs similaires présentés par d'autres FPI et, par conséquent, ne pas être comparables aux fonds provenant des activités d'exploitation et aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés présentés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant des activités d'exploitation

Crombie adhère aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») (livre blanc de février 2017) pour ce qui est du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation, définis par Crombie comme étant une augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (calculé conformément aux IFRS), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants :

- profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe;
- pertes de valeur et reprises;
- charges d'amortissement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles;
- frais de location interne différentiels;
- impôt différé;
- charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers;
- variation de la juste valeur des instruments financiers.

La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les fonds provenant des activités d'exploitation pour 2016 ont été retraités afin d'y rajouter les frais de location interne différentiels comme le recommande le livre blanc de la REALPAC. Ces frais représentent les frais de location qui seraient par ailleurs inscrits à l'actif s'ils étaient engagés par des sources externes. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement. Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Bien que l'amortissement des autres dépenses d'investissement soit rajouté lors du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. La méthode de calcul des fonds provenant des activités d'exploitation utilisée par Crombie peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les fonds provenant des activités d'exploitation calculés par Crombie peuvent ne pas être directement comparables aux fonds provenant des activités d'exploitation présentés par d'autres émetteurs. Le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation pour les trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 039) \$	(8 975) \$	(3 064) \$	37 027 \$	1 260 \$	35 767 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	2 759	3 433	(674)	9 261	8 294	967
Perte (profit) sur la cession d'immeubles de placement	–	(1 225)	1 225	–	(27 729)	27 729
Amortissement des immeubles de placement	20 217	17 712	2 505	56 171	49 069	7 102
Amortissement des immobilisations incorporelles	1 579	2 073	(494)	4 948	4 379	569
Amortissement des charges de location différées	170	148	22	469	449	20
Frais de location interne	606	512	94	1 818	1 536	282
Impôt différé	–	300	(300)	(75 400)	2 400	(77 800)
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	33 385	32 890	495	99 748	92 750	6 998
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(25)	(789)	764	(127)	(358)	231
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	46 652	46 079	573	133 915	132 050	1 865
Ajustements :						
Produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada, montant net	–	–	–	–	(10 344)	10 344
Paiement lié à l'ajustement au titre des reçus de souscription	–	–	–	–	613	(613)
Fonds provenant des activités d'exploitation après ajustement	46 652 \$	46 079 \$	573 \$	133 915 \$	122 319 \$	11 596 \$

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, Crombie présente les fonds provenant des activités d'exploitation sur une base ajustée compte tenu d'une réduction de 9 731 \$. Les ajustements suivants ont été effectués en 2016 :

- Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, Crombie a comptabilisé des produits nets de 10 344 \$ tirés de la résiliation de contrats de Target Canada, relativement à trois baux visant des locaux que Target Canada a libérés en mai 2015. Du fait de son importance, le montant a été déduit des fonds provenant des activités d'exploitation pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016.
- Au cours de la période de neuf mois close 30 septembre 2016, Crombie a émis des reçus de souscription liés à une acquisition d'immeuble. Pendant que les fonds provenant des reçus de souscription étaient détenus en fiducie, Crombie a engagé une charge financière nette de 613 \$. Le montant a été rajouté aux fonds provenant des activités d'exploitation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016.

La direction estime que les fonds provenant des activités d'exploitation après ajustement rendent mieux compte du résultat d'exploitation courant de Crombie puisque ces montants sont retranchés des fonds provenant des activités d'exploitation calculés selon les recommandations de la REALPAC. Toutes les mesures visant les fonds provenant des activités d'exploitation et, par conséquent, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, dans le présent rapport de gestion se fondent sur ces montants ajustés.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 573 \$, ou 1,2 %, comparativement au trimestre clos le 30 septembre 2016. L'augmentation tient principalement à l'amélioration des résultats d'exploitation, analysée plus haut.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 11 596 \$, ou 9,5%, par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2016. Cette augmentation tient principalement à l'accroissement du résultat d'exploitation net tiré des immeubles, lequel est attribuable à la modernisation de juin 2016 mentionnée plus haut, à l'amélioration des taux d'occupation, à l'augmentation du loyer moyen par pied carré découlant des activités de location, aux majorations de loyer dans le cadre des baux en vigueur, à l'amélioration des taux de recouvrement et aux produits tirés de l'intensification de l'utilisation des terrains de certains immeubles. Cette augmentation a été neutralisée en partie par l'accroissement des frais généraux et charges administratives, outre la hausse des charges financières – activités d'exploitation.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2017 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et elle a appliqué ces recommandations aux montants comparatifs des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dans le présent rapport de gestion. Crombie considère que les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire imputés aux produits, l'amortissement des swaps efficaces, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location, ainsi que le règlement des swaps de taux d'intérêt efficaces.

Le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour les trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	46 652 \$	46 079 \$	573 \$	133 915 \$	132 050 \$	1 865 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des swaps efficaces	586	607	(21)	1 774	1 837	(63)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(3 479)	(3 592)	113	(10 262)	(9 036)	(1 226)
Frais de location interne	(606)	(512)	(94)	(1 818)	(1 536)	(282)
Dépenses d'entretien au pied carré	(4 440)	(4 451)	11	(13 232)	(13 187)	(45)
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	38 713	38 131	582	110 377	110 128	249
Ajustements :						
Produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada, montant net	–	–	–	–	(10 344)	10 344
Paiement lié à l'ajustement au titre des reçus de souscription	–	–	–	–	613	(613)
Fonds provenant des activités d'exploitation après ajustement	38 713 \$	38 131 \$	582 \$	110 377 \$	100 397 \$	9 980 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ont crû de 582 \$, ou 1,5 %, par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2016. La hausse découle de l'augmentation de 573 \$, ou 1,2 %, des fonds provenant des activités d'exploitation mentionnée plus haut.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ont crû de 9 980 \$, ou 9,9 %, par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2016. La hausse découle de l'augmentation de 11 596 \$, ou 9,5 %, des fonds provenant des activités d'exploitation mentionnée plus haut, compte tenu de l'incidence des hausses des loyers comptabilisés selon le mode linéaire en 2017 par rapport à 2016.

Dépenses d'investissement au titre de l'entretien, avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location (les « dépenses d'entretien »)

Les dépenses d'entretien représentent les coûts engagés afin de conserver et d'entretenir les locaux existants, compte non tenu des dépenses qui stimulent la production de revenus. Crombie considère que les dépenses stimulant la production de revenus sont les coûts qui agrandissent la SLB d'un immeuble, accroissent le résultat d'exploitation net tiré des immeubles d'un seuil minimum ou rehaussent la valeur globale de l'immeuble.

La politique de Crombie consiste à imputer aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés un taux normalisé par pied carré étant donné que ces frais ne sont habituellement pas engagés de façon uniforme au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie présente également les dépenses d'entretien à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2017, Crombie applique un taux de 0,92 \$ par pied carré de SLB.

Crombie a appliqué les recommandations du livre blanc de février 2017 de la REALPAC aux montants présentés antérieurement relativement aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour 2016, ce qui a donné lieu à une augmentation de 0,14 \$ par pied carré des dépenses d'entretien par rapport au taux présenté auparavant. L'accroissement du taux présenté auparavant en 2016 a trait principalement au traitement des dépenses recouvrables et a entraîné l'accroissement de 677 \$ de l'imputation aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour le trimestre clos le 30 septembre 2016 et de 1 890 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016 par rapport aux montants présentés auparavant.

Dépenses d'entretien – montant réel

(en milliers de dollars canadiens)	Périodes de neuf mois closes les		Trimestres clos les			Exercice clos le 31 déc. 2016	Trimestres clos les			
	30 sept. 2017	30 sept. 2016	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017		31 déc. 2016	30 sept. 2016	30 juin 2016	31 mars 2016
Total des ajouts aux immeubles de placement	29 913 \$	19 107 \$	13 921 \$	8 751 \$	7 241 \$	29 928 \$	10 821 \$	7 880 \$	4 291 \$	6 936 \$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(22 285)	(12 839)	(11 389)	(6 713)	(4 183)	(18 948)	(6 109)	(5 692)	(2 879)	(4 268)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	7 628	6 268	2 532	2 038	3 058	10 980	4 712	2 188	1 412	2 668
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	12 708	69 846	2 476	5 324	4 908	75 119	5 273	4 545	63 237	2 064
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(9 927)	(64 497)	(1 754)	(4 157)	(4 016)	(68 722)	(4 225)	(3 350)	(60 526)	(621)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	2 781	5 349	722	1 167	892	6 397	1 048	1 195	2 711	1 443
Total des dépenses d'entretien – montant réel	10 409 \$	11 617 \$	3 254 \$	3 205 \$	3 950 \$	17 377 \$	5 760 \$	3 383 \$	4 123 \$	4 111 \$

Les dépenses d'investissement au titre de l'entretien pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 représentent principalement les paiements au titre des coûts liés à l'entretien intérieur et extérieur des immeubles, aux réparations des toits et à l'entretien continu des parcs de stationnement et des structures.

Les obligations au titre des dépenses liées aux avantages incitatifs accordés aux locataires sont engagées lors de la reconduction des baux des locataires actuels ou pour de nouveaux locataires occupant un local. Habituellement, les charges de location pour les locataires actuels sont plus faibles au pied carré que pour les nouveaux locataires. Toutefois, les nouveaux locataires peuvent fournir davantage de flux de trésorerie globaux à Crombie grâce à des loyers plus élevés ou à un meilleur achalandage dans un immeuble. Le calendrier de ces dépenses fluctue selon le règlement des modalités contractuelles contenues dans les baux.

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2016 et en 2017.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité, mais ne sont pas déduites lors du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ou des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés. Les dépenses stimulant la production de revenus durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 comprenaient essentiellement les travaux

d'aménagement et les agrandissements de la SLB visant le Scotia Square, à Halifax, en Nouvelle-Écosse; le Sydney Shopping Centre, à Sydney, en Nouvelle-Écosse; le Rockhaven Centre, à Peterborough, en Ontario; la Vaughan Harvey Plaza, à Moncton, au Nouveau-Brunswick; le Avalon Mall, à St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador; Fort St. John, en Colombie-Britannique; le Downsview Mall, à Halifax, en Nouvelle-Écosse; le Belmont Market, à Victoria, en Colombie-Britannique; et Davie Street, à Vancouver, en Colombie-Britannique.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Amortissement des immeubles comparables	15 144 \$	15 153 \$	9 \$	45 996 \$	45 872 \$	(124) \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	6 822	4 780	(2 042)	15 592	8 025	(7 567)
Amortissement	21 966 \$	19 933 \$	(2 033) \$	61 588 \$	53 897 \$	(7 691) \$

L'amortissement des immeubles comparables a diminué de 9 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 et augmenté de 124 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, comparativement aux périodes correspondantes de 2016. L'amortissement des immeubles comparables devrait rester stable d'un trimestre à l'autre, car certaines composantes des immeubles de placement sont amorties sur la durée des contrats de location et augmentent par suite d'acquisitions et d'améliorations d'immobilisations visant les immeubles de placement comparables.

L'amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés a augmenté par suite des acquisitions nettes durant les neuf premiers mois de 2017 et de 2016, notamment l'acquisition de un immeuble au premier trimestre de 2017, de six immeubles au troisième trimestre de 2017 et de 41 immeubles en 2016 ainsi que la cession de 19 immeubles en 2016, notamment 10 immeubles au premier trimestre de 2016. Au deuxième trimestre de 2017, un immeuble situé à Vancouver a été transféré de la catégorie des immeubles comparables à la catégorie des immeubles acquis, cédés et aménagés afin de tenir compte du changement de statut. La durée de vie économique de l'immeuble a également été modifiée, facteur qui a entraîné une augmentation de la charge d'amortissement de 2 661 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 et de 3 548 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie, incluant les immeubles détenus en vue de la vente, dépassait leur valeur comptable de 930 365 \$ au 30 septembre 2017 (833 348 \$ au 30 septembre 2016). Crombie applique la méthode du coût aux fins de la comptabilisation des immeubles de placement, et les augmentations de la juste valeur par rapport à la valeur comptable ne sont pas comptabilisées avant leur réalisation lors de la cession ou de la décomptabilisation d'immeubles, tandis qu'une perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la juste valeur est inférieure à la valeur comptable.

Frais généraux et charges administratives

Le tableau suivant présente les principales catégories de frais généraux et charges administratives :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Salaires et avantages du personnel	3 022 \$	2 140 \$	(882) \$	8 599 \$	7 644 \$	(955) \$
Honoraires professionnels	301	240	(61)	2 067	1 067	(1 000)
Coûts liés au statut de société ouverte	574	394	(180)	1 612	1 275	(337)
Loyers et charges d'occupation	203	210	7	684	633	(51)
Autres	575	562	(13)	1 869	1 456	(413)
Frais généraux et charges administratives	4 675 \$	3 546 \$	(1 129) \$	14 831 \$	12 075 \$	(2 756) \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	4,6 %	3,6 %	(1,0) %	4,8 %	4,1 %	(0,7) %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les frais généraux et charges administratives, exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles, se sont élevés à 4,6 %, en hausse de 1,0 % par rapport à la période correspondante de 2016, tandis que les charges ont augmenté de 1 129 \$, ou 31,8 %, et les produits tirés des immeubles ont progressé de 3,7 %. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les frais généraux et charges administratives, exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles, ont augmenté de 0,7 % par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, tandis que les charges ont augmenté de 2 756 \$, ou 22,8 %, et les produits tirés des immeubles ont progressé de 3,9 %. Avec prise d'effet le 30 juin 2017, Crombie a procédé à une restructuration fiscale qui a donné lieu à l'élimination d'un passif d'impôt différé de 76 400 \$ lié à sa principale filiale. Les frais liés à la restructuration sont imputés aux honoraires professionnels et s'établissent à environ 1 059 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. Compte non tenu de ces frais, les frais généraux et charges administratives représentent 4,5 % des produits tirés des immeubles pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

Les frais généraux et charges administratives ont également augmenté en raison de l'accroissement des coûts liés au recrutement, au transfert, à l'embauche et à la formation des employés.

Charges financières – activités d'exploitation

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Charges financières	24 648 \$	23 898 \$	(750) \$	73 844 \$	69 617 \$	(4 227) \$
Paieement lié à l'ajustement au titre des reçus de souscription	–	–	–	–	613	613
Amortissement des swaps efficaces et des charges de financement différées	1 596	1 444	(152)	5 252	4 270	(982)
Charges financières – activités d'exploitation	26 244 \$	25 342 \$	(902) \$	79 096 \$	74 500 \$	(4 596) \$

Les charges financières pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 ont augmenté de 750 \$ et de 4 227 \$, respectivement, comparativement aux périodes correspondantes de 2016. L'augmentation a trait aux importantes activités d'acquisition en 2016 et en 2017 financées à l'aide de nouveaux emprunts hypothécaires, d'emprunts bancaires à taux variable, du produit tiré des cessions et de l'émission de nouvelles parts. Ces augmentations ont été en partie contrebalancées par la baisse des taux d'intérêt et le refinancement de la dette. Le 4 juillet 2017, Crombie a remboursé une tranche de 60 000 \$ des débentures convertibles à 5,00 % échéant le 30 septembre 2019.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, Crombie a émis des reçus de souscription liés à une transaction d'acquisition d'immeuble. Pendant que les fonds provenant des reçus de souscription étaient détenus en fiducie, Crombie a engagé une charge financière nette de 613 \$.

Charges financières – distributions

Aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie, les distributions en trésorerie doivent être déterminées par les fiduciaires à leur discrétion. Crombie a l'intention, sous réserve de l'approbation du conseil de fiducie, de verser aux porteurs de parts des distributions qui ne sont pas inférieures au montant correspondant au résultat net et aux gains en capital nets réalisés de Crombie, de manière à ce que Crombie ne soit pas assujéti à l'impôt sur le résultat.

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Distributions aux porteurs de parts	19 735 \$	19 445 \$	58 966 \$	54 873 \$
Distributions aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote	13 650	13 445	40 782	37 877
Total des distributions	33 385 \$	32 890 \$	99 748 \$	92 750 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation	71,6 %	71,4 %	74,5 %	75,8 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	86,2 %	86,3 %	90,4 %	92,4 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	91,1 %	85,9 %	89,8 %	90,8 %

L'augmentation des distributions a trait à l'émission de 8 952 400 parts de FPI et 6 353 741 parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote connexes le 29 juin 2016, outre les parts émises dans le cadre du régime de réinvestissement des dividendes (le « RRD ») de Crombie.

Impôt sur le résultat

Une fiducie qui répond aux critères d'un FPI tout au long d'une année d'imposition ne sera pas assujéti à l'impôt sur le résultat relativement aux distributions versées à ses porteurs de parts qui viserait autrement les fiducies classées comme entités intermédiaires de placement déterminées (« EIPD »).

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à lui permettre de satisfaire aux critères définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2016 et continuera de le faire. Puisque les essais en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition de Crombie, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

Avec prise d'effet le 30 juin 2017, Crombie a procédé à une restructuration fiscale qui a donné lieu à l'élimination d'un passif d'impôt différé de 76 400 \$ lié à sa principale filiale.

Imposition des distributions

Crombie, par l'intermédiaire de ses filiales, possède une importante assiette d'actifs qui est amortissable aux fins de l'impôt sur le résultat au Canada. Par conséquent, certaines distributions de Crombie sont traitées comme des remboursements de capital et ne sont pas imposables pour les porteurs de parts qui sont des résidents canadiens aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada. La composition des distributions de Crombie aux fins de l'impôt peut changer d'un exercice à l'autre, ce qui a une incidence sur le rendement après impôt pour les porteurs de parts.

Le tableau suivant résume l'historique de l'imposition des distributions de Crombie pour les cinq derniers exercices :

Année d'imposition	Remboursement de capital	Revenu de placement	Revenu de dividendes	Gains en capital
2016 par dollar de distribution	24,9 %	54,5 %	0,0 %	20,6 %
2015 par dollar de distribution	56,3 %	28,8 %	13,4 %	1,5 %
2014 par dollar de distribution	64,4 %	18,1 %	0,0 %	17,5 %
2013 par dollar de distribution	90,2 %	9,8 %	0,0 %	0,0 %
2012 par dollar de distribution	67,1 %	32,9 %	0,0 %	0,0 %

SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL

Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital.

Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour financer les charges financières sur la dette, les frais généraux et les charges administratives, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement et financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et les distributions aux porteurs de parts.

Crombie s'attend à refinancer les obligations liées à la dette au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance.

Crombie dispose des sources de financement suivantes pour financer sa croissance future :

- i) un financement à court terme garanti au moyen d'une facilité de crédit renouvelable autorisée jusqu'à concurrence de 400 000 \$ échéant le 30 juin 2021, assujettie à l'assiette d'emprunts disponible, dont une tranche de 100 491 \$ (108 627 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2017;
- ii) un financement à court terme non garanti au moyen d'une facilité de crédit renouvelable autorisée à taux variable échéant le 16 mai 2019 d'un montant de 100 000 \$, dont un montant de 100 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2017;
- iii) des emprunts hypothécaires garantis et à terme sur des actifs non grevés, Crombie disposant actuellement d'actifs non grevés assortis d'une juste valeur de 955 284 \$;
- iv) l'émission de billets non garantis de premier rang;
- v) l'émission de débentures convertibles non garanties;
- vi) l'émission de nouvelles parts.

Structure du capital

(en milliers de dollars canadiens)	30 septembre 2017		31 décembre 2016		30 septembre 2016	
Dette relative aux immeubles de placement	1 965 221 \$	49,5 %	1 865 477 \$	49,3 %	1 859 222 \$	49,2 %
Billets non garantis de premier rang	474 890	12,0 %	398 588	10,5 %	398 461	10,6 %
Débentures convertibles	73 069	1,8 %	132 134	3,5 %	131 980	3,5 %
Porteurs de parts de FPI de Crombie	873 232	22,0 %	834 203	22,0 %	831 290	22,0 %
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	583 456	14,7 %	555 943	14,7 %	553 782	14,7 %
	3 969 868 \$	100,0 %	3 786 345 \$	100,0 %	3 774 735 \$	100,0 %

Liquidités et sources de financement

Facilité de crédit renouvelable

Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable autorisée d'un montant pouvant atteindre 400 000 \$ (la « facilité de crédit renouvelable ») échéant le 30 juin 2021, dont une tranche de 100 491 \$ (108 627 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2017. La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles. 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. Les fonds pouvant être prélevés conformément à la facilité de crédit renouvelable sont déterminés par référence à la valeur de l'assiette d'emprunts (au sens donné à la rubrique « Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette ») relativement à certaines clauses restrictives financières de Crombie. Au 30 septembre 2017, l'assiette d'emprunts de Crombie permettait le prélèvement d'une somme de 396 700 \$ aux termes de la facilité de crédit renouvelable, sous réserve de certaines autres clauses restrictives financières. Voir la rubrique « Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette ».

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La facilité de crédit bilatérale non garantie est assortie d'un capital total de 100 000 \$, dont un montant de 100 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2017, et elle vient à échéance le 16 mai 2019. Crombie recourt à cette facilité pour ses besoins en fonds de roulement et pour obtenir du financement temporaire dans le cadre d'acquisitions et d'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 et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut d'obligation non garantie.

Emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2017, Crombie avait des emprunts hypothécaires à taux fixe en cours de 1 773 646 \$ (1 776 716 \$ compte tenu de l'ajustement de juste valeur de la dette de 3 070 \$), portant intérêt au taux moyen pondéré de 4,33 % (compte tenu d'une compensation du taux d'intérêt versée par Empire aux termes de la convention de compensation générale) et d'une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 5,7 ans.

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Gestion des risques »). À l'heure actuelle, Crombie n'a aucun swap de taux d'intérêt de ce genre en cours.

Les remboursements du capital de la dette sont échelonnés comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Encours des dettes venant à échéance				Paiements de capital	Total des versements requis	En pourcentage du total
	Taux fixe	Taux variable	Total	En pourcentage du total			
Période de 12 mois se terminant le							
30 septembre 2018	64 666 \$	– \$	64 666 \$	4,0 %	54 230 \$	118 896 \$	6,0 %
30 septembre 2019	15 711	100 000	115 711	7,2 %	54 567	170 278	8,6 %
30 septembre 2020	282 818	–	282 818	17,5 %	49 638	332 456	16,8 %
30 septembre 2021	63 173	100 491	163 664	10,2 %	46 875	210 539	10,7 %
30 septembre 2022	253 167	–	253 167	15,7 %	41 825	294 992	15,0 %
Par la suite	730 568	–	730 568	45,4 %	116 408	846 976	42,9 %
Total ¹⁾	1 410 103 \$	200 491 \$	1 610 594 \$	100,0 %	363 543 \$	1 974 137 \$	100,0 %

¹⁾ Exclut l'ajustement de juste valeur de la dette de 3 070 \$ et les charges de financement différées de 11 986 \$.

De l'encours des dettes venant à échéance, seulement 25,8 % de la dette à taux fixe et 28,7 % du total de l'encours des dettes venant à échéance arriveront à échéance au cours des trois prochains exercices.

Billets non garantis de premier rang

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 2016
Série A	31 octobre 2018	3,986 %	175 000 \$	175 000 \$	175 000 \$
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,720 %	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)
			474 890 \$	398 588 \$	398 461 \$

Le 3 mars 2017, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, une tranche supplémentaire de billets de série B (non garantis de premier rang) 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.

Aucun versement de capital périodique n'est exigé, la valeur nominale des billets étant entièrement exigible à leur date d'échéance respective.

Débetures convertibles

	Prix de conversion	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2017	31 décembre 2016	30 septembre 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 nombre maximal de parts de FPI pouvant être émises au 30 septembre 2017 était de 4 338 192 pour les débetures de série E.

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

Les débetures de série E (émises le 14 août 2013) versent des intérêts semestriellement le 31 mars et le 30 septembre de chaque année. Crombie a la possibilité de verser les intérêts à n'importe quelle date de versement des intérêts en émettant des parts de FPI et en appliquant le produit au paiement des intérêts afin de se conformer à son obligation à cet égard.

Pendant les trois premières années suivant la date d'émission, les débetures convertibles ne peuvent être remboursées; après cette période, chaque série de débetures convertibles comporte une période de deux ans au cours de laquelle les débetures convertibles peuvent être remboursées, en totalité ou en partie, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, à un prix de remboursement égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé, pourvu que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts du FPI à la TSX dépasse 125 % du prix de conversion pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle l'avis de remboursement est donné. Après la fin de la période de cinq ans à compter de la date d'émission, et jusqu'à la date d'échéance, les débetures convertibles pourront être remboursées, en totalité ou en partie, en tout temps à un prix de remboursement égal à leur capital majoré de l'intérêt couru et impayé. Pourvu qu'il n'y ait aucun cas de défaut à ce moment, Crombie aura le choix de remplir son obligation de rembourser le capital des débetures convertibles à l'échéance ou lors du remboursement, en totalité ou en partie, en émettant le nombre de parts de FPI correspondant au capital des débetures convertibles alors en cours divisé par 95 % du cours moyen pondéré selon le volume des parts de FPI pour une période déterminée avant la date de remboursement ou d'échéance, selon le cas. Advenant un changement de contrôle de Crombie, les porteurs des débetures convertibles auront le droit d'exiger le rachat des débetures convertibles par Crombie à un prix correspondant à 101 % du capital majoré de l'intérêt couru et impayé.

Parts de FPI, parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a émis 1 088 522 parts de FPI et 771 981 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD, à un taux d'escompte de 3 % par rapport au cours du marché déterminé conformément à son RRD.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2017 se détaillait comme suit :

Parts	88 795 981
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	61 513 673

¹⁾ Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 61 513 673 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, elles représentent l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Outre le total des parts en cours au 31 octobre 2017, Crombie a des débentures convertibles qui pourraient donner lieu à l'émission de 4 338 192 parts de FPI si toutes les débentures en cours étaient converties.

Rentrées et sorties des fonds

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	38 343 \$	38 426 \$	(83) \$	69 796 \$	50 681 \$	19 115 \$
Activités de financement	72 281	(3 090)	75 371	94 953	405 859	(310 906)
Activités d'investissement	(110 624)	(35 336)	(75 288)	(164 749)	(457 597)	292 848
Variation nette au cours de la période	– \$	– \$	– \$	– \$	(1 057) \$	1 057 \$

Activités d'exploitation

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Actif net attribuable aux porteurs de parts et éléments sans effet sur la trésorerie	19 200 \$	16 060 \$	3 140 \$	51 920 \$	48 568 \$	3 352 \$
Éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	19 143	22 366	(3 223)	17 876	2 113	15 763
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	38 343 \$	38 426 \$	(83) \$	69 796 \$	50 681 \$	19 115 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont fléchi de 83 \$ par rapport à la période correspondante de 2016. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont crû de 3 140 \$ du fait principalement de l'amélioration des résultats d'exploitation. Le calendrier des encaissements des créances ainsi que des décaissements des charges payées d'avance et des fournisseurs a une incidence sur les flux de trésorerie liés aux éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie. Au cours du troisième trimestre de 2016, les créances de Crombie ont fléchi de 18 421 \$, facteur qui explique en majeure partie la baisse de 3 223 \$ des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie en regard de la période correspondante de 2016.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont crû de 19 115 \$ par rapport à la période correspondante de 2016. L'augmentation a trait principalement au fléchissement des charges payées d'avance et dépôts du fait de l'encaissement d'un montant de 8 600 \$ au titre du produit tiré d'emprunts hypothécaires faisant l'objet d'une retenue depuis décembre 2016, outre l'accroissement des fournisseurs et autres créateurs.

Activités de financement

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Encaissement de nouveaux emprunts hypothécaires	– \$	30 000 \$	(30 000) \$	192 783 \$	69 670 \$	123 113 \$
Remboursements ordinaires sur le capital d'emprunts hypothécaires	(13 402)	(12 048)	(1 354)	(39 902)	(36 737)	(3 165)
Remboursement forfaitaire sur le capital d'emprunts hypothécaires	(11 573)	(8 750)	(2 823)	(50 379)	(49 774)	(605)
Encaissement (remboursement) de facilités de crédit, montant net	158 433	(5 969)	164 402	(19 883)	211 371	(231 254)
Charges de financement différées – dette relative aux immeubles de placement	(1 216)	(600)	(616)	(3 346)	(1 868)	(1 478)
Émission de billets non garantis de premier rang	–	–	–	76 413	–	76 413
Charges de financement différées – billets non garantis de premier rang	–	–	–	(347)	–	(347)
Remboursement de débentures convertibles	(60 000)	–	(60 000)	(60 000)	–	(60 000)
Émission de parts du FPI et de parts de société en commandite de catégorie B, montant net	–	–	–	–	219 111	(219 111)
Autres éléments, montant net	39	(5 723)	5 762	(386)	(5 914)	5 528
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	72 281 \$	(3 090) \$	75 371 \$	94 953 \$	405 859 \$	(310 906) \$

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017 ont progressé de 75 371 \$ comparativement à la période correspondante de 2016. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017, Crombie a accru le solde de ses facilités de crédit à taux variable de 158 433 \$ (baisse de 5 969 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2016) afin de financer des acquisitions d'immeubles ainsi que le remboursement des débiteures convertibles. Crombie a également remboursé un montant de 11 573 \$ (8 750 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2016) au titre d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 ont fléchi de 310 906 \$ comparativement à la période correspondante de 2016. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a encaissé des nouveaux emprunts hypothécaires totalisant 192 783 \$ (69 670 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,43 % et a affecté le produit à des acquisitions d'immeubles et à la réduction des facilités de crédit à taux variable au deuxième trimestre. Crombie a également remboursé un montant de 50 379 \$ (49 774 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016) au titre d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance. Le 3 mars 2017, Crombie a émis une tranche supplémentaire de billets de série B (non garantis de premier rang) à 3,962 % de 75 000 \$ pour un produit brut de 76 413 \$, donnant un rendement réel à l'échéance de 3,48 %. Le produit a été affecté à la réduction des facilités de crédit à taux variable. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2016, Crombie a procédé à la cession de 14 immeubles commerciaux et a affecté le produit connexe au remboursement d'emprunts hypothécaires arrivant à échéance ainsi qu'à la réduction des facilités de crédit à taux variable. Dans le cadre de l'acquisition d'immeubles réalisée le 29 juin 2016, Crombie a émis 8 952 400 parts de FPI et 6 353 741 parts de société en commandite de catégorie B pour un produit net de 219 111 \$ et elle a accru la dette à taux variable durant la période.

Activités d'investissement

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2017	2016	Écart	2017	2016	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Acquisition d'immeubles de placement	(93 533) \$	(34 202) \$	(59 331) \$	(119 357) \$	(529 824) \$	410 467 \$
Ajouts aux immeubles de placement	(13 921)	(7 880)	(6 041)	(29 913)	(19 107)	(10 806)
Produit tiré de la cession d'immeubles de placement	—	11 291	(11 291)	—	161 180	(161 180)
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires	(2 190)	(4 293)	2 103	(11 801)	(69 178)	57 377
Ajouts aux charges de location différées	(286)	(252)	(34)	(907)	(668)	(239)
Autres éléments, montant net	(694)	—	(694)	(2 771)	—	(2 771)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(110 624) \$	(35 336) \$	(75 288) \$	(164 749) \$	(457 597) \$	292 848 \$

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ont augmenté de 75 288 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2017 comparativement à la période correspondante de 2016. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017, Crombie a réalisé six acquisitions d'immeubles ainsi que l'acquisition d'un aménagement supplémentaire visant un immeuble commercial déjà existant pour un montant net en trésorerie de 93 533 \$. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2016, Crombie a réalisé des acquisitions d'immeubles pour un montant net en trésorerie de 34 202 \$, en plus de procéder à la cession de deux immeubles commerciaux pour un produit net de 11 291 \$.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'investissement ont baissé de 292 848 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 comparativement à la période correspondante de 2016. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, compte tenu des transactions susmentionnées réalisées au troisième trimestre, Crombie a réalisé des acquisitions d'immeubles pour une contrepartie en trésorerie de 529 824 \$ et a procédé à la cession de 14 immeubles commerciaux pour un produit net de 161 180 \$, réalisant ainsi un profit sur cession de 27 729 \$, et il a affecté le produit à la réduction de la dette.

Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés

Crombie considère que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sont une mesure utile pour l'évaluation des flux de trésorerie durables et économiques en vue de financer les distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ne sont pas une mesure reconnue conformément aux IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par celles-ci. C'est pourquoi cette mesure financière hors PCGR ne doit pas être considérée comme un substitut des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à d'autres mesures prescrites conformément aux IFRS. La méthode de calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés qu'emploie Crombie peut être différente de celle qu'utilisent d'autres FPI et, par conséquent, cette mesure peut ne pas être comparable à celle qu'utilisent d'autres émetteurs. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2017 pour le calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés. Elle calcule cette mesure en se basant sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (calculés conformément aux IFRS) ajustés au titre des montants applicables suivants :

- les distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation;
- les montants sans effet sur la trésorerie au titre du RRD;

- les variations du fonds de roulement;
- les dépenses d'investissement;
- les impôts liés aux activités autres que d'exploitation;
- les charges de financement différées.

REALPAC prévoit d'autres ajustements pour déterminer les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés, lesquels ne s'appliquent pas actuellement à Crombie et ne sont donc pas dans la liste ci-dessus. Le calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés pour les trimestres et périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2017 et 2016 s'établit comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016	2017	2016
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	38 343 \$	38 426 \$	69 796 \$	50 681 \$
Ajustés au titre des éléments suivants :				
Distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	33 385	32 890	99 748	92 750
Montant sans effet sur la trésorerie au titre du RRD inclus dans les distributions susmentionnées	(8 513)	(5 534)	(24 785)	(15 552)
Variations du fonds de roulement non liées aux flux de trésorerie durables	(21 104)	(22 210)	(16 974)	(334)
Montants provenant de coentreprises non inclus dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	—	—	—	—
Réserve liée aux dépenses d'entretien	(4 440)	(4 451)	(13 232)	(13 187)
Profits réalisés sur titres négociables non inclus dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	—	—	—	—
Amortissement des charges de financement différées	(1 010)	(837)	(3 478)	(2 433)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	36 661	38 284	111 075	111 925
Ajustements :				
Produits tirés de la résiliation de contrats de location de Target Canada, montant net	—	—	—	(10 344)
Paieement lié à l'ajustement au titre des reçus de souscription	—	—	—	613
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés après ajustement	36 661	38 284	111 075	102 194
Total des distributions déclarées durant la période	33 385	32 890	99 748	92 750
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés par rapport au total des distributions	3 276 \$	5 394 \$	11 327 \$	9 444 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	91,1 %	85,9 %	89,8 %	90,8 %

Crombie a procédé aux ajustements susmentionnés visant les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés d'après les recommandations de la REALPAC. Ces ajustements ont été effectués afin de mieux rendre compte des flux de trésorerie économiques durables servant au financement des distributions.

Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette

Aux termes des dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable, Crombie est autorisé à emprunter une somme représentant au plus 70 % de la juste valeur de marché des biens faisant l'objet d'une sûreté de premier rang et 60 % de l'excédent de la juste valeur de marché sur le financement hypothécaire de premier rang des biens faisant l'objet d'une sûreté de deuxième rang ou d'une sûreté négative (l'« assiette d'emprunts »). La facilité de crédit renouvelable permet à Crombie d'ajouter ou de retirer des immeubles de l'assiette d'emprunts, sous réserve du respect de certaines conditions. Les conditions de la facilité de crédit renouvelable exigent également que Crombie respecte certaines clauses restrictives :

- le résultat d'exploitation net annualisé tiré des immeubles prescrits doit être d'au moins 1,4 fois la couverture des exigences du service de la dette annualisé connexe;
- le résultat d'exploitation net annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,4 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé;
- les distributions aux porteurs de parts sont limitées à 100 % du résultat distribuable, au sens donné aux fins de la facilité de crédit renouvelable.

La facilité de crédit renouvelable contient aussi une clause restrictive qui limite le montant pouvant être utilisé aux termes de la facilité de crédit renouvelable en tout temps. Cette clause restrictive prévoit que le total des montants prélevés aux termes de la facilité de crédit renouvelable, plus toute lettre de crédit en cours, ne peut dépasser l'« assiette d'emprunts totale » qui repose sur un calcul modifié de l'assiette d'emprunts, au sens donné aux fins de la facilité de crédit renouvelable.

Au 30 septembre 2017, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à 296 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 8 136 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Au 30 septembre 2017, Crombie se conformait à toutes les clauses restrictives.

Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)

Dans le calcul du ratio dette/valeur comptable brute, la dette est définie en vertu des modalités de la déclaration de fiducie comme les obligations au titre de fonds empruntés, y compris les obligations engagées relativement à des acquisitions, excluant certains passifs d'impôt différé, les fournisseurs et les charges à payer dans le cours normal des activités ainsi que les distributions à verser. La valeur comptable brute signifie, à tout moment, la valeur comptable des actifs de Crombie et de ses filiales consolidées, plus les charges financières différées, l'amortissement cumulé sur les immeubles de Crombie ainsi que le coût de tout composant des immeubles inférieur à ceux du marché, moins i) le montant de toute créance reflétant la compensation du taux d'intérêt sur les dettes reprises par Crombie et ii) le montant du passif d'impôt différé découlant du rajustement de la juste valeur liée aux acquisitions indirectes de certains immeubles. Toutefois, il est entendu que la valeur comptable peut être remplacée par la valeur d'expertise des actifs de Crombie et de ses filiales consolidées, si cette valeur a été approuvée par la majorité des fiduciaires indépendants.

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) comprend les immeubles de placement évalués à la juste valeur, tandis que tous les autres éléments de la valeur comptable brute sont évalués à la valeur comptable inscrite aux états financiers de Crombie.

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) s'élevait à 50,2 % au 30 septembre 2017 et à 50,5 % au 30 septembre 2016. Ces ratios d'endettement sont inférieurs au ratio maximal de 60 %, ou 65 % compte tenu des débentures convertibles, selon la déclaration de fiducie de Crombie. À long terme, Crombie entend maintenir un endettement global raisonnable afin de conserver sa notation de première qualité, voire de l'améliorer.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement a fléchi de 0,11 % pour s'établir à 5,77 %.

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au				
	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2016	31 déc. 2016	30 sept. 2016
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 776 716 \$	1 783 294 \$	1 738 431 \$	1 655 817 \$	1 528 048 \$
Billets non garantis de premier rang	475 000	475 000	475 000	400 000	400 000
Débentures convertibles	74 400	134 400	134 400	134 400	134 400
Tranche remboursable de la facilité de crédit renouvelable	100 491	12 058	31 766	120 374	241 371
Facilité de crédit bilatérale	100 000	30 000	20 000	100 000	100 000
Total de l'encours de la dette	2 526 607	2 434 752	2 399 597	2 410 591	2 403 819
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(1 194)	(1 273)	(1 352)	(1 452)	(1 509)
Dette	2 525 413 \$	2 433 479 \$	2 398 245 \$	2 409 139 \$	2 402 310 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 969 000 \$	4 817 000 \$	4 767 000 \$	4 752 000 \$	4 732 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	38 409	54 707	42 093	54 536	48 769
Charges de financement différées	14 847	14 641	15 281	14 631	14 409
Participation dans des coentreprises	5 213	2 940	1 339	815	—
Compensation du taux d'intérêt	(1 194)	(1 273)	(1 352)	(1 452)	(1 509)
Ajustement de la juste valeur de l'impôt différé	—	—	(34 120)	(34 120)	(34 299)
Valeur comptable brute (selon la juste valeur)	5 026 275 \$	4 888 015 \$	4 790 241 \$	4 786 410 \$	4 759 370 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	50,2 %	49,8 %	50,1 %	50,3 %	50,5 %

¹⁾ Les autres actifs excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires et les loyers comptabilisés selon le mode linéaire.

La direction de Crombie estime que, au moyen de l'émission de billets et de débentures convertibles ainsi que de l'obtention de financements et refinancements hypothécaires et de dettes bancaires, Crombie continue de maintenir l'effet de levier à un niveau approprié, tout en demeurant prudemment en deçà de ses limites d'emprunt maximales.

Ratios de couverture du service des intérêts et de la dette

Les ratios de couverture du service des intérêts et de la dette de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 se sont établis respectivement à 2,86 fois le BAIIA et à 1,87 fois le BAIIA. En comparaison, ces ratios étaient de 2,92 fois le BAIIA et de 1,91 fois le BAIIA, respectivement, pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2016. Le recul des ratios de couverture s'explique par les facteurs suivants :

- l'accroissement de 3 614 \$, ou 5,1 %, de la charge d'intérêts ajustée étant donné que Crombie a accru de 248 668 \$ les emprunts hypothécaires à taux fixe et de 75 000 \$ les billets non garantis de premier rang depuis le 30 septembre 2016, en plus de réduire la dette à taux variable à moindre coût de 140 880 \$ durant la même période;
- l'amélioration du résultat d'exploitation de Crombie, le BAIIA ayant augmenté de 6 089 \$, soit de 3,0 %.

Le BAIIA ne doit pas être considéré comme un substitut du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts, des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou de toute autre mesure liée aux activités d'exploitation prescrite par les IFRS. Même si le BAIIA n'est pas une mesure financière conforme aux IFRS, Crombie est d'avis qu'il s'agit d'une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissements et à faire l'acquisition d'immeubles. Le BAIIA calculé par Crombie n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités.

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2017	2016
Produits tirés des immeubles	306 146 \$	294 732 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	9 261	8 294
Produits tirés des immeubles ajustés	315 407	303 026
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(89 447)	(85 911)
Frais généraux et charges administratives	(14 831)	(12 075)
BAIIA (1)	211 129 \$	205 040 \$
Charges financières – activités d'exploitation	79 096 \$	74 500 \$
Amortissement des charges de financement différées	(3 478)	(2 433)
Amortissement des swaps efficaces	(1 774)	(1 837)
Charge d'intérêts ajustée (2)	73 844 \$	70 230 \$
Remboursements de la dette (avances sur la dette)	110 164 \$	(124 860) \$
Variation de la prime sur la dette à la juste valeur	(835)	366
Paiements liés à la compensation du taux d'intérêt	(258)	(212)
Avances (remboursements) des facilités de crédit	(19 883)	211 371
Paiements forfaitaires sur les emprunts hypothécaires	(50 379)	(49 774)
Remboursements de la dette ajustés (3)	38 809 \$	36 891 \$
Ratio de couverture du service des intérêts {(1)/(2)}	2,86	2,92
Ratio de couverture du service de la dette {(1)/((2)+(3))}	1,87	1,91

COMPTABILITÉ

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 % (40,3 % après dilution) 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.

Les transactions conclues entre Crombie et des parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	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 débetures 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 pour des immeubles spécifiques appartenant à certaines filiales d'Empire, en contrepartie d'honoraires aux termes d'une convention de gestion. Les produits tirés de la convention de gestion sont imputés aux frais généraux et charges administratives.

Outre les points susmentionnés :

- Le 29 septembre 2017, Crombie a procédé à l'acquisition d'une superficie locative brute supplémentaire d'environ 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.
- 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 précédemment 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.
- Au cours des neuf premiers mois de 2017, Crombie a émis 771 981 parts de société en commandite de catégorie B (466 326 parts au 30 septembre 2016) en faveur d'ECLD en vertu du RRD.
- Au cours du troisième trimestre de 2016, Crombie a procédé à l'acquisition d'un immeuble commercial en Colombie-Britannique auprès d'Empire, dont 61 600 pieds carrés de superficie locative brute, en contrepartie de 26 400 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction. En outre, Crombie a procédé à la clôture de la cession d'un immeuble commercial en Colombie-Britannique à Empire, dont 21 300 pieds carrés de superficie locative brute, en contrepartie de 9 057 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction. Cette transaction a donné lieu à un profit sur cession de 959 \$.
- Le 29 juin 2016, Crombie a réalisé l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles et l'investissement dans les travaux de rénovation et d'agrandissement de 10 immeubles dont le locataire pilier est Sobeys. Le montant total de la transaction s'est élevé à environ 418 M\$ avant les frais de clôture et les coûts de transaction. À titre de contrepartie partielle, Crombie a émis en faveur d'Empire 6 353 741 parts de société

en commandite de catégorie B assorties de parts spéciales comportant droit de vote au prix de 14,70 \$ la part de société en commandite de catégorie B pour une contrepartie totale de 93 400 \$.

Les transactions entre parties liées de Crombie sont décrites plus en détail dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Utilisation d'estimations et recours au jugement

Pour établir l'information financière consolidée, la direction doit faire appel à son jugement, établir des estimations et poser des hypothèses qui influent sur l'application des méthodes ainsi que sur les montants comptabilisés des actifs, des passifs, des produits et des charges. Les éléments importants qui nécessitent le recours au jugement, aux estimations et aux hypothèses sont notamment la dépréciation, les avantages du personnel, l'impôt sur le résultat, les immeubles de placement, les répartitions du prix d'acquisition et la juste valeur des instruments financiers. Ces estimations s'appuient sur l'expérience passée et la meilleure connaissance de la direction quant aux événements actuels et aux mesures que Crombie pourrait prendre ultérieurement. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont passées en revue continuellement. Les révisions apportées aux estimations comptables sont comptabilisées dans la période au cours de laquelle les estimations sont révisées si les révisions portent uniquement sur cette période, ou dans la période de la révision et les périodes ultérieures si la révision touche autant la période courante que les périodes futures.

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont expliquées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2016.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont analysés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2016.

Instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier s'entend du montant estimatif que Crombie recevrait pour la vente d'un actif financier ou paierait pour le transfert d'un passif financier dans le cadre 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 le caractère observable des données d'entrée importantes, comme suit :

Niveau 1 – prix cotés (non ajustés) 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 l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

Niveau 3 – données d'entrée non observables pour l'actif ou le passif.

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

(en milliers de dollars canadiens)		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.

En raison de leur nature à court terme, la valeur comptable des instruments financiers suivants 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).

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 la juste valeur estimative des autres instruments financiers dont la juste valeur est différente de la valeur comptable :

(en milliers de dollars canadiens)	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 non garantis de premier rang	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.

La juste valeur des déventures 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 non garantis de premier rang appartient au niveau 2.

Engagements et éventualités

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 résultats d'exploitation.

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 relatives au financement hypothécaire. Au 30 septembre 2017, Crombie avait des lettres de crédit en cours totalisant 8 136 \$ relativement aux éléments suivants :

(en milliers de dollars canadiens)	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 \$

Crombie est d'avis qu'il ne lui sera pas nécessaire de prélever 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 \$ à des tiers propriétaires dans le cadre de contrats de location de terrains (357 \$ et 1 067 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016).

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

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. Ces risques sont traités plus en détail à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2016. Il n'y a eu aucun changement important en matière de gestion des risques depuis. Crombie présente des mises à jour particulières au 30 septembre 2017 concernant les changements en dollars au cours du trimestre considéré.

Risque de crédit

Le risque de crédit s'entend de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et se trouvent dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes des baux. Une provision pour créances douteuses est constituée à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.

Crombie atténue le risque de crédit au moyen de la diversification géographique, en échelonnant les échéances des baux, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en réalisant des évaluations de crédit visant 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. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 50 787 \$ et 157 317 \$, respectivement pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017 (43 805 \$ et 128 907 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2016, respectivement) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

Au cours des cinq prochains exercices, des baux visant au plus 4,7 % de la superficie locative brute de Crombie viendront à échéance au cours d'un exercice donné.

Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires. Le solde des créances en souffrance est négligeable. En général, les loyers doivent être payés le premier de chaque mois et les autres montants facturés aux locataires sont exigibles 30 jours après leur facturation; habituellement, les soldes de plus de 30 jours sont considérés comme en souffrance. Aucun solde de créances n'est considéré comme étant déprécié.

La provision pour créances douteuses est révisée à chaque date de clôture. Une provision est constituée sur les créances au titre de comptes indépendants et comptabilisée en réduction des créances respectives au bilan. Crombie actualise son estimation de la provision pour créances douteuses selon les soldes en souffrance des créances. Les créances courantes et non courantes sont régulièrement révisées et font l'objet d'une provision lorsque le recouvrement est jugé incertain.

Le risque de crédit de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2016.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt s'entend du risque de perte financière découlant des augmentations des taux d'intérêt. Crombie atténue ce risque en échelonnant les échéances de ses dettes, en limitant l'utilisation de la dette à taux variable permanente et, à l'occasion, en ayant recours à des swaps de taux d'intérêt. Crombie ne conclut pas de swaps de taux d'intérêt à des fins de spéculation.

Au 30 septembre 2017 :

- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,7 ans;
- Crombie disposait d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable d'un montant pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont l'encours s'élevait à 100 491 \$ au 30 septembre 2017;
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 100 000 \$ dont l'encours était de 100 000 \$ au 30 septembre 2017;
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt de 121 438 \$ en cours visant à atténuer le risque de taux d'intérêt sur les emprunts hypothécaires à taux variable.

Crombie estime qu'un montant de 580 \$ du cumul des autres éléments du résultat global sera reclassé dans les charges financières au cours du dernier trimestre de 2017, en fonction de tous les swaps réglés au 30 septembre 2017.

Une variation des taux d'intérêt aurait eu une incidence sur le résultat d'exploitation de Crombie liée à l'utilisation de la dette à taux variable. À la lumière des variations de taux au cours de l'exercice précédent, une variation de 0,5 % du taux d'intérêt serait considérée comme raisonnablement possible. Les variations auraient eu l'incidence suivante :

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>		Incidence d'une variation de 0,5 % du taux d'intérêt	
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur les facilités de crédit renouvelable à taux variable		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) \$

Le risque de taux d'intérêt de Crombie n'a enregistré aucun changement important 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 au fur et à mesure qu'elles se présentent.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux intérêts sur la dette, financer les frais généraux et charges administratives, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les exigences de remboursement de la dette de Crombie sont principalement financées au moyen du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et aux marchés des capitaux propres et du recyclage des capitaux tirés de cessions d'immeubles.

Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne puissent refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance selon des modalités acceptables pour Crombie ou selon n'importe quelles modalités. Crombie cherche à atténuer ce risque en échelonnant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts du FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche prudente en matière de gestion du capital.

L'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité par le montant utilisé aux termes de cette facilité ainsi que le montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie.

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

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>	Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre						
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	2 141 957 \$	192 379 \$	139 451 \$	389 678 \$	158 549 \$	336 089 \$	925 811 \$
Billets non garantis de premier rang	516 169	17 379	185 984	133 186	179 620	—	—
Débiteures 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
Dette 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⁾ Diminués des versements de compensation du taux d'intérêt à recevoir d'Empire.

Le risque de liquidité de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2016.

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.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Crombie dispose d'un ensemble de contrôles et de procédures de communication de l'information conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie dans ses attestations annuelles ou intermédiaires ou dans d'autres rapports déposés ou soumis par Crombie en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits en vertu des lois sur les valeurs mobilières et comprend des contrôles et procédures conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie est recueillie et communiquée à la direction de Crombie, y compris au président et chef de la direction et au vice-président directeur, chef des finances et secrétaire, selon le cas, afin de lui permettre de prendre des décisions en temps opportun concernant la présentation de cette information. Le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 septembre 2017. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels de Crombie sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 31 décembre 2016 et ont conclu, en se fondant sur cette évaluation, que les CIIF actuels de Crombie étaient efficaces. Aucun changement important n'a été apporté aux contrôles internes de Crombie au cours du trimestre écoulé.

INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

Le tableau ci-après présente l'information concernant les produits, les charges, l'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, les fonds provenant des activités d'exploitation, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés, les distributions et les montants par part pour les huit derniers trimestres.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 déc. 2015
Produits tirés des immeubles	102 424 \$	101 591 \$	102 131 \$	105 269 \$	98 757 \$	101 031 \$	94 944 \$	92 847 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	28 259	29 793	31 395	29 395	27 732	27 538	30 641	28 858
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	74 165	71 798	70 736	75 874	71 025	73 493	64 303	63 989
Profit sur cession	—	—	—	9 761	1 225	244	26 260	25
Charges :								
Frais généraux et charges administratives	(4 675)	(5 160)	(4 996)	(4 266)	(3 546)	(4 122)	(4 407)	(3 541)
Charges financières – activités d'exploitation	(26 244)	(26 892)	(25 960)	(25 656)	(25 342)	(24 793)	(24 365)	(24 600)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	41	27	—	—	—	—	—	—
Amortissement	(21 966)	(19 826)	(19 796)	(19 435)	(19 933)	(17 514)	(16 450)	(16 789)
Perte de valeur	—	—	—	(6 000)	—	—	—	(7 300)
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	21 321	19 947	19 984	30 278	23 429	27 308	45 341	11 784
Impôt exigible	—	(4)	—	—	(3)	—	(23)	(39)
Impôt différé	—	76 400	(1 000)	1 200	(300)	(100)	(2 000)	2 200
Résultat d'exploitation	21 321	96 343	18 984	31 478	23 126	27 208	43 318	13 945
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 385)	(33 248)	(33 115)	(32 987)	(32 890)	(30 538)	(29 322)	(29 236)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	25	1	101	(46)	789	(397)	(34)	3 068
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(12 039) \$	63 096 \$	(14 030) \$	(1 555) \$	(8 975) \$	(3 727) \$	13 962 \$	(12 223) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,14 \$	0,65 \$	0,13 \$	0,21 \$	0,16 \$	0,21 \$	0,33 \$	0,11 \$
Résultat d'exploitation par part – dilué	0,14 \$	0,63 \$	0,13 \$	0,21 \$	0,16 \$	0,21 \$	0,33 \$	0,11 \$

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016	30 sept. 2016	30 juin 2016	31 mars 2016	31 déc. 2015
Distributions								
Distributions	33 385 \$	33 248 \$	33 115 \$	32 987 \$	32 890 \$	30 538 \$	29 322 \$	29 236 \$
Distributions par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés après ajustement ¹⁾								
De base	38 713 \$	35 532 \$	36 132 \$	37 776 \$	38 131 \$	30 833 \$	31 436 \$	32 310 \$
Par part – de base	0,26 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,23 \$	0,24 \$	0,25 \$
Par part – dilués ³⁾	0,26 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,23 \$	0,24 \$	0,25 \$
Ratio de distribution	86,2 %	93,6 %	91,6 %	87,3 %	86,3 %	99,0 %	93,3 %	90,5 %
Fonds provenant des activités d'exploitation après ajustement ²⁾								
De base	46 652 \$	43 335 \$	43 928 \$	45 964 \$	46 079 \$	37 768 \$	38 473 \$	38 311 \$
Par part – de base	0,31 \$	0,29 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,29 \$
Par part – dilués ³⁾	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,29 \$
Ratio de distribution	71,6 %	76,7 %	75,4 %	71,8 %	71,4 %	80,9 %	76,2 %	76,3 %

¹⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés de 2016 sont désormais calculés conformément au livre blanc de février 2017 de la REALPAC.

²⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation de 2016 ont été retraités afin de tenir compte des frais de location interne différentiels.

³⁾ Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés par part sont calculés sur une base diluée. Le nombre moyen pondéré dilué du total des parts et des parts spéciales comportant droit de vote tient compte de la conversion de toutes les séries de débentures convertibles en cours pendant la période, à l'exclusion de toute série antidilutive. Les distributions par part pour chaque période sont fondées sur le total des distributions par part déclarées au cours d'une période donnée.

Les variations des résultats trimestriels au cours des huit derniers trimestres sont attribuables aux transactions particulières et aux événements continus suivants :

- Les acquisitions et les cessions d'immeubles (compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction) pour chacun des trimestres mentionnés précédemment se détaillent comme suit :
 - Au 30 septembre 2017, acquisition de six immeubles commerciaux pour un prix d'achat total de 100 257 \$ et acquisition d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial déjà existant en Ontario, pour un prix d'achat total de 7 671 \$;
 - Au 31 mars 2017, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition totalisant 8 320 \$;
 - Au 31 décembre 2016, acquisition de deux immeubles commerciaux et un ajout à un immeuble commercial existant pour un prix d'acquisition total de 34 000 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux pour un produit de 32 500 \$;
 - Au 30 septembre 2016, acquisition d'un immeuble commercial et d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition totalisant 32 858 \$ et cession de deux immeubles commerciaux pour un produit de 11 357 \$;
 - au 30 juin 2016, acquisition de 33 immeubles commerciaux, d'une participation de 50 % dans trois centres de distribution, d'un immeuble destiné à l'aménagement et de deux parcelles de terrain à aménager adjacentes à des immeubles existants de Crombie pour un prix d'acquisition total de 502 683 \$ et cession de deux immeubles commerciaux pour un produit de 8 293 \$;
 - Au 31 mars 2016, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 5 500 \$ et cession de 10 immeubles commerciaux pour un produit de 143 400 \$;
 - Au 31 décembre 2015, acquisition de quatre immeubles commerciaux et deux ajouts à des immeubles commerciaux existants pour un prix d'acquisition total de 60 825 \$.
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujéti à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- 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 septembre 2017.
- Les montants par part des fonds provenant des activités d'exploitation et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

Pour de plus amples informations sur Crombie, y compris la dernière notice annuelle, veuillez consulter le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com pour obtenir les dépôts réglementaires canadiens.

Daté du 8 novembre 2017

New Glasgow, Nouvelle-Écosse, Canada