

Le FPI Crombie annonce ses résultats du troisième trimestre de 2018

Le 7 novembre 2018

NEW GLASGOW (NOUVELLE-ÉCOSSE) – Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») (TSX : CRR.UN) annonce aujourd'hui ses résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 2018. La direction tiendra une conférence téléphonique pour discuter des résultats à 12 h 30 (HE) le 8 novembre 2018.

« Les fondamentaux de Crombie restent solides : taux d'occupation sans précédent, forte croissance du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables et hausse marquée des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés compte non tenu des radiations de charges financières différées et des indemnités de départ pour le trimestre à l'étude. Grâce aux immeubles résidentiels à usage mixte complémentaires et d'une grande valeur, sis dans les principaux marchés canadiens, qui viennent s'ajouter à l'un des meilleurs portefeuilles d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier au pays, la transformation de notre FPI se poursuit et d'ici moins de 12 mois, nos cinq immeubles en cours d'aménagement important commenceront à dégager des produits, a déclaré Don Clow, président et chef de la direction. Les réalisations équilibrées, le bilan solide, les liquidités abondantes et l'accès à différentes sources de financement de Crombie, de même que son équipe qui compte parmi les meilleures du secteur immobilier au Canada, me rendent très enthousiaste quant à l'avenir de Crombie et confiant en notre capacité de générer une croissance durable de la valeur de l'actif net et des flux de trésorerie. »

Tous les détails des résultats de Crombie peuvent être consultés au www.crombiereit.com et au www.sedar.com.

RÉSULTATS FINANCIERS

Les principales données financières de Crombie pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018 se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre			
	2018	2017	Variation	Variation (%)
Produits tirés des immeubles	100 505 \$	102 424 \$	(1 919) \$	(1,9) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 660	28 259	599	2,1 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72 845 \$	74 165 \$	(1 320) \$	(1,8) %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	12 818 \$	21 321 \$	(8 503) \$	(39,9) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	62 613 \$	61 442 \$	1 171 \$	1,9 %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	45 355 \$	46 652 \$	(1 297) \$	(2,8) %
Dilués	46 019 \$	47 664 \$	(1 645) \$	(3,5) %
Par part – de base	0,30 \$	0,31 \$	(0,01) \$	(3,8) %
Par part – dilués	0,30 \$	0,31 \$	(0,01) \$	(3,5) %
Ratio de distribution (%)	74,3 %	71,6 %	(2,7) %	—
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	37 867 \$	38 713 \$	(846) \$	(2,2) %
Dilués	38 531 \$	39 725 \$	(1 194) \$	(3,0) %
Par part – de base	0,25 \$	0,26 \$	(0,01) \$	(3,2) %
Par part – dilués	0,25 \$	0,26 \$	(0,01) \$	(3,0) %
Ratio de distribution (%)	89,0 %	86,2 %	(2,8) %	—

¹⁾ Se reporter au rapport de gestion de Crombie au 30 septembre 2018 pour un rapprochement du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, des fonds provenant des activités d'exploitation et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés.

Au cours du trimestre à l'étude, les facteurs suivants ont eu une incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts :

- l'amortissement accéléré de 8 930 \$ au titre de la démolition partielle d'un immeuble commercial pour en faciliter le réaménagement;
- la radiation accélérée des charges de financement différées de 982 \$ découlant du remboursement anticipé des débtures convertibles à 5,25 % d'un montant de 74 400 \$ dont l'échéance était initialement prévue le 31 mars 2021;
- les indemnités de départ.

Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés du trimestre écoulé ont aussi subi l'incidence négative de la radiation de charges financières différées et des indemnités de départ.

Au cours du trimestre à l'étude, Crombie a émis des billets de série B à 3,962 % d'un montant de 75 000 \$ dont le produit a été affecté au remboursement anticipé des débentures convertibles.

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2018	2017	Variation	Variation (%)
Produits tirés des immeubles	310 353 \$	306 146 \$	4 207 \$	1,4 %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	90 489	89 447	(1 042)	(1,2) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	219 864 \$	216 699 \$	3 165 \$	1,5 %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	87 296 \$	136 648 \$	(49 352) \$	(36,1) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie ¹⁾	186 568 \$	182 204 \$	4 364 \$	2,4 %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	137 544 \$	133 915 \$	3 629 \$	2,7 %
Dilués	140 150 \$	138 361 \$	1 789 \$	1,3 %
Par part – de base	0,91 \$	0,90 \$	0,01 \$	1,4 %
Par part – dilués	0,90 \$	0,89 \$	0,01 \$	1,7 %
Ratio de distribution (%)	73,4 %	74,5 %	1,1 %	—
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	116 023 \$	110 377 \$	5 646 \$	5,1 %
Dilués	118 629 \$	113 298 \$	5 331 \$	4,7 %
Par part – de base	0,77 \$	0,74 \$	0,03 \$	3,8 %
Par part – dilués	0,76 \$	0,74 \$	0,02 \$	3,7 %
Ratio de distribution (%)	87,1 %	90,4 %	3,3 %	—

¹⁾ Se reporter au rapport de gestion de Crombie au 30 septembre 2018 pour un rapprochement du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, des fonds provenant des activités d'exploitation et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés.

Depuis le début de l'exercice, les facteurs mentionnés plus haut pour le trimestre ainsi que les suivants ont eu une incidence sur les résultats de Crombie :

- l'amortissement accéléré supplémentaire de 8 444 \$ inscrit au premier trimestre au titre de la démolition partielle de deux immeubles commerciaux pour en faciliter le réaménagement;
- les pertes de valeur de 8 000 \$ comptabilisées au deuxième trimestre à l'égard de deux immeubles commerciaux;
- le profit sur les cessions d'immeubles de placement réalisées depuis le début de l'exercice, principalement au deuxième trimestre;
- la restructuration fiscale effectuée au deuxième trimestre de 2017 qui a donné lieu à un recouvrement d'impôt différé de 75 400 \$ en 2017.

Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dégagés depuis le début de l'exercice n'ont pas été touchés par ces facteurs.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	30 septembre 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Nombre d'immeubles productifs	289	290	284	286	287
Superficie locative brute	18 759 000	18 778 000	18 858 000	19 201 000	19 453 000
Taux d'occupation réservée	96,2 %	96,1 %	95,7 %	95,2 %	94,7 %
Taux d'occupation financier	95,5 %	95,2 %	94,9 %	94,8 %	94,5 %

Au cours du trimestre écoulé, le titre de propriété de Bronte Village a été transféré dans le cadre de la convention d'aménagement intervenue avec Prince Developments. L'immeuble a ainsi été retiré de la catégorie « Nombre d'immeubles productifs » ci-dessus et viré aux immeubles détenus en coentreprise.

	30 septembre 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 786 000 \$	4 862 000 \$	4 943 000 \$	4 944 000 \$	4 969 000 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	1 032 113 \$	1 092 650 \$	1 008 057 \$	953 776 \$	955 284 \$
Liquidités disponibles ²⁾	337 154 \$	358 859 \$	430 120 \$	438 113 \$	291 373 \$
Ratio dette/valeur comptable brute – selon la juste valeur ⁴⁾	50,5 %	49,9 %	49,6 %	50,3 %	50,2 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ³⁾	4,14 %	4,18 %	4,20 %	4,21 %	4,21 %
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs ⁴⁾	8,57 x	8,50 x	8,63 x	8,84 x	8,83 x
Ratio de couverture du service des intérêts ⁴⁾	2,97 x	2,92 x	2,88 x	2,92 x	2,93 x

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Situation de trésorerie et ressources en capital » du rapport de gestion de Crombie au 30 septembre 2018.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Faits saillants » du rapport de gestion de Crombie au 30 septembre 2018.

³⁾ Le taux d'intérêt moyen pondéré est calculé en fonction des taux d'intérêt en vigueur sur tous les emprunts à taux fixe en cours.

⁴⁾ Se reporter à la rubrique « Ratios de couverture » du rapport de gestion de Crombie au 30 septembre 2018.

Activités d'exploitation et de location

Poussé par les taux d'occupation plus élevés et les augmentations de loyer, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie de Crombie a progressé de 1,9 % par rapport à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Au cours du trimestre à l'étude, Crombie a vu son taux d'occupation financier passer à 95,5 % et son taux d'occupation réservée atteindre 96,2 %, soit les niveaux les plus élevés de son histoire. Les activités de reconduction de baux conclues au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018 comprennent des reconductions de baux venant à échéance en 2018 et visant 140 000 pieds carrés, moyennant une majoration de 3,1 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance ainsi que des reconductions de baux venant à échéance au cours des exercices à venir et visant 116 000 pieds carrés, moyennant une majoration de 5,3 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les nouveaux baux et les agrandissements ont fait augmenter la superficie occupée de 231 000 pieds carrés au 30 septembre 2018, à un tarif moyen pour la première année de 14,82 \$ le pied carré.

Activités d'aménagement

Crombie compte investir environ 511 M\$ dans ses immeubles à usage mixte en cours d'aménagement important, dont le rendement par rapport au coût estimatif devrait se situer entre 5,2 % et 6,2 % au cours des quatre prochains exercices, selon la quote-part de Crombie. Lorsqu'ils seront achevés, ces projets représenteront au total une SLB commerciale de 453 000 pieds carrés et une SLB résidentielle de 976 000 pieds carrés. Ces cinq projets, dont la superficie totale est d'environ 1,4 million de pieds carrés, sont répartis géographiquement comme suit : 520 000 pieds carrés à Oakville, 306 000 pieds carrés à Vancouver, 277 000 pieds carrés à Montréal, 165 000 pieds carrés à St. John's et 160 000 pieds carrés à Victoria. Jusqu'à présent, ces projets respectent l'échéancier et le budget, et les premières unités de la phase I du Belmont à Victoria devraient être livrées au quatrième trimestre de 2018. Crombie s'attend à effectuer les sorties de fonds d'environ 351 M\$ au titre des coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement d'ici à la fin de 2018 et pendant les trois années civiles suivantes.

Événement postérieur à la date de clôture d'une importance particulière

Le 31 octobre 2018, Crombie a émis pour 175 M\$ de billets de premier rang non garantis de série E échéant le 31 janvier 2025. Les billets portent intérêt au taux de 4,8 %. Le produit net de ce placement a été affecté au remboursement des billets de série A d'un montant de 175 M\$ arrivés à échéance le 31 octobre 2018. Les billets de série E constituent la première émission de titres non garantis de Crombie échéant dans plus de cinq ans, ce qui améliore l'échelonnement de sa dette et en prolonge la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.

Conférence téléphonique

Crombie fournira de plus amples précisions sur ses résultats de la période close le 30 septembre 2018 à l'occasion d'une conférence téléphonique qui aura lieu le jeudi 8 novembre 2018 à 12 h 30 (heure de l'Est). En complément de la conférence téléphonique, une présentation sera accessible sur notre site Web. Pour prendre part à cette conférence, veuillez composer le 416 764-8688 ou le 1 888 390-0546. Vous pouvez également écouter la diffusion Web audio de la conférence téléphonique en direct sur le site Web de la société à l'adresse www.crombiereit.com sous l'onglet « Investor Relations » (en anglais seulement). Vous aurez accès à l'enregistrement de cette conférence jusqu'au 22 novembre 2018 à minuit en composant le 416 764-8677 ou le 1 888 390-0541, puis le numéro de réservation 442611. Vous pouvez également y accéder à partir du site Web de Crombie pendant une période de 90 jours suivant la réunion.

Mises en garde

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, les fonds provenant des activités d'exploitation, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, le BAIIA, les liquidités disponibles et les immeubles de placement non grevés sont des mesures financières non conformes aux PCGR qui n'ont pas de signification normalisée conformément aux Normes internationales d'information financière (les « IFRS »). 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. La direction présente ces mesures, car, à son avis, elles représentent des indicateurs clés de performance et elle croit que certains investisseurs s'en servent pour évaluer la performance financière de Crombie. Pour un complément d'information sur ces mesures non conformes aux PCGR, veuillez consulter le rapport de gestion du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018.

Le présent communiqué de presse contient des énoncés prospectifs qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Crombie quant aux résultats futurs de Crombie, à sa performance, à ses réalisations, à ses perspectives et à ses occasions d'affaires. Dans la mesure du possible, des termes et des expressions comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres termes et expressions similaires font ressortir les énoncés prospectifs. Ces énoncés reflètent des opinions actuelles et ils sont fondés sur l'information dont la direction de Crombie dispose actuellement. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus. Une série de facteurs, y compris ceux mentionnés dans le rapport de gestion annuel de 2017 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 indûment aux énoncés prospectifs. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Crombie se concrétiseront. Les lecteurs sont avisés que ces énoncés prospectifs sont assujettis à des risques et à des incertitudes pouvant faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ces énoncés. Crombie ne peut garantir que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

En particulier, le présent document comprend notamment des énoncés prospectifs concernant :

- i) les occasions de croissance et de développement générales et l'expansion au Canada, notamment l'incidence prévue de cette croissance sur nos projets d'aménagement d'immeubles à usage mixte, qui pourraient subir l'incidence des cycles du marché de l'immobilier, de la disponibilité de la main-d'œuvre, des questions liées au financement et au coût du financement, des décisions concernant la répartition des ressources en capital et de la conjoncture économique en général, ainsi que les activités de développement entreprises par des parties liées que Crombie ne contrôle pas directement;
- 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, par les possibilités de financement futures, par les taux d'intérêt futurs ainsi que par la conjoncture du marché;
- iii) le calendrier prévu et les coûts attendus relativement aux projets d'aménagement actuellement en cours et prévus.

Crombie

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes des lois de la province de l'Ontario, et qui est régi par celles-ci. Crombie est l'un des principaux propriétaires d'immeubles commerciaux au pays, sa stratégie visant l'acquisition, l'exploitation et l'aménagement d'un portefeuille de haute qualité composé de centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier, d'immeubles commerciaux à magasins autonomes et d'aménagements à usage mixte situés surtout dans les principales villes et banlieues du Canada. Pour obtenir plus de renseignements sur Crombie, consultez www.crombiereit.com.

Relations avec les médias

Glenn Hynes, FCPA, FCA

Vice-président directeur, chef des finances et secrétaire

FPI Crombie

902 755-8100

Claire Mahaney Lyon, CFA, MFM

Directrice, relations avec les investisseurs

FPI Crombie

902 474-6670