

RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018



Table des matières

Page

Lettre aux porteurs de parts	3
INTRODUCTION	4
Renseignements prospectifs	4
Mesures financières non conformes aux PCGR	5
Faits saillants	6
Aperçu de l'entreprise	8
Objectifs et perspectives de l'entreprise	8
Environnement de l'entreprise	8
APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	9
Acquisitions et cessions d'immeubles	9
Aperçu du portefeuille d'immeubles	10
Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location pour le portefeuille	12
Informations sectorielles	13
Échéances des baux	13
Principaux locataires	14
Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles	14
RÉSULTATS FINANCIERS	21
Comparaison avec l'exercice précédent	21
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	23
Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	25
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	27
Dotation aux amortissements et pertes de valeur	28
Frais généraux et frais d'administration	29
Charges financières – activités d'exploitation	29
Charges financières – distributions	30
Impôt sur le résultat	30
Imposition des distributions	30
SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL	31
Liquidités et sources de financement	31
Rentrées et sorties de fonds	34
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	35
Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette	36
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	37
Ratios de couverture	38
COMPTABILITÉ	39
Transactions entre parties liées	39
Utilisation d'estimations et recours au jugement	40
Jugements critiques	40
Instruments financiers	40
Engagements, passifs éventuels et garanties	41

GESTION DES RISQUES	41
Risque de crédit	42
Risque de taux d'intérêt	42
Risque de liquidité	43
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	44
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	44
INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	45

Aux porteurs de parts :

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 et d'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 devraient commencer à dégager des produits. 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.

Au cours du trimestre écoulé, les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ont subi l'incidence négative de la radiation de charges financières et d'indemnités de départ. Crombie a remboursé par anticipation les débentures convertibles à 5,25 % d'un montant de 74,4 M\$ dont l'échéance était prévue le 31 mars 2021. Pour cette raison, Crombie a comptabilisé la radiation de charges financières différées de 982 000 \$ pour le trimestre considéré.

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 % à 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, Ontario; 306 000 pieds carrés à Vancouver, C.-B.; 277 000 pieds carrés à Montréal, Québec; 165 000 pieds carrés à St. John's, T.-N.-L.; et 160 000 pieds carrés à Victoria, C.-B. 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 des 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 non garantis de premier rang 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 5 ans, ce qui améliore l'échelonnement de sa dette et en prolonge la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance.

Stratégie

Notre stratégie repose sur trois piliers stratégiques : rehaussement de la qualité du portefeuille, accroissement de la solidité financière et développement continu des talents de haut calibre. Le rehaussement de la qualité du portefeuille signifie que Crombie s'attache d'abord et avant tout à faire croître les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et la valeur de l'actif net par part au moyen d'activités relatives qui créent de la valeur, comme l'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie et la réalisation de nos projets d'aménagement important en cours. Pour assainir notre bilan et accroître nos liquidités, nous assurons le financement de notre croissance en suivant un plan de répartition des capitaux équilibré, qui prévoit notamment la cession des actifs non essentiels ou à plus faible croissance. Nous continuons d'embaucher les personnes les plus talentueuses et d'assurer leur perfectionnement pour veiller à ce que notre culture d'entreprise soit mise en œuvre de façon uniforme partout au Canada. Par tous ces moyens, et en tirant le maximum de la relation stratégique que nous entretenons avec Sobeys, nous avons l'intention de créer de la valeur pour les porteurs de parts au cours des prochaines années.

Perspectives

Je suis persuadé que nous serons à la hauteur de nos engagements, et je m'attends à ce que l'évolution des contextes d'exploitation et d'aménagement reste favorable. Je serai heureux de vous tenir au courant des progrès continus de Crombie à mesure que nous passons d'une structure traditionnelle de propriétaire-exploitant d'immeubles commerciaux à une structure de propriétaire, exploitant et promoteur d'immeubles commerciaux et à usage mixte.

Si vous avez des questions ou des commentaires, n'hésitez pas à communiquer avec moi par téléphone au 902-755-8100 ou par courriel à don.clow@crombie.ca.

Cordialement,

Don Clow

Président et chef de la direction

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 2018 et une comparaison avec la situation financière et les résultats d'exploitation des périodes correspondantes de 2017.

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 2018, établis selon la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*. Il doit également être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités et les notes annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 présent rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 7 novembre 2018.

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 2017 de Crombie, qui peut être consulté sur le site de SEDAR. Les énoncés prospectifs comprennent les éléments suivants :

- i) 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 et de cession 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;
- ii) les énoncés de la rubrique « Aménagement/réaménagement (« aménagement ») 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, les taux de capitalisation futurs, 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 (« aménagement ») d'immeubles » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les locataires existants et, le cas échéant, l'exécution fructueuse des activités d'aménagement entreprises par des parties liées qui ne sont pas sous le contrôle direct de Crombie;
- 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) 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, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- v) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- vi) les distributions prévues 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.

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, du ratio dette/BAIIA, 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

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) %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72,5 %	72,4 %	0,1 %	—
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(20 933) \$	(12 039) \$	(8 894) \$	(73,9) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	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) %	—

(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 %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70,8 %	70,8 %	— %	—
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(13 504) \$	37 027 \$	(50 531) \$	(136,5) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	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 %	—

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	
	2018	2017	2018	2017
Nombre de parts pour toutes les mesures – de base	151 365 250	149 809 596	151 144 613	149 206 356
Nombre dilué aux fins du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	151 496 667	149 941 013	151 276 030	155 701 544
Nombre dilué aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation	154 420 231	154 408 991	155 137 498	155 701 544
Nombre dilué aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	154 420 231	154 408 991	155 137 498	153 678 691

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.

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 %

	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⁾ S'entend de la juste valeur des actifs non grevés.

²⁾ S'entend de la tranche inutilisée des facilités de crédit majorée de l'encaisse disponible.

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 portant sur les ratios de couverture.

Les liquidités disponibles correspondent au montant net disponible aux termes des facilités de crédit de Crombie, calculé comme suit :

	Au				
	30 septembre 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	400 000 \$	400 000 \$	400 000 \$	400 000 \$
Montant prélevé	(54 148)	(32 422)	(11 161)	(8 168)	(100 491) \$
Lettres de crédit en cours	(8 698)	(8 719)	(8 719)	(8 719)	(8 136)
Liquidités disponibles	337 154	358 859	380 120	383 113	291 373
Facilité de crédit bilatérale non garantie	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Montant prélevé	(100 000)	(100 000)	(50 000)	(45 000)	(100 000)
Liquidités disponibles	—	—	50 000	55 000	—
Encaisse	—	—	—	—	—
Total des liquidités disponibles	337 154 \$	358 859 \$	430 120 \$	438 113 \$	291 373 \$

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 2018, Crombie possédait un portefeuille de 289 immeubles productifs de revenus dans dix provinces représentant une superficie locative brute (« SLB ») d'environ 18,8 millions de pieds carrés. Empire Company Limited (« Empire »), par l'intermédiaire d'une filiale, détenait une participation financière comportant droit de vote de 41,5 % (41,5 % après dilution) dans Crombie au 30 septembre 2018.

Objectifs et perspectives de l'entreprise

Crombie décrit les objectifs et les perspectives de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Environnement de l'entreprise

Crombie décrit l'environnement de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Acquisitions et cessions d'immeubles

Les prix sont en milliers de dollars canadiens et sont présentés compte non tenu des coûts de transaction et des frais de clôture.

Acquisitions

Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Nombre d'immeubles	Propriété		Superficie en pi ²	Prix
						Participation			
Premier trimestre de 2018									
Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du trimestre clos le 31 mars 2018					—			—	\$
Deuxième trimestre de 2018									
6 avril 2018	Edson Sobeys	Edson, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		33 000	5 300
6 avril 2018	Strathmore NE Sobeys	Strathmore, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		35 000	10 200
6 avril 2018	Hollick Kenyon Sobeys	Edmonton, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		30 000	11 800
6 avril 2018	Thornbury Foodland	Thornbury, Ont.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		40 000	11 850
6 avril 2018	Gatineau IGA Extra	Gatineau, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		71 800	15 550
6 avril 2018	Rimouski IGA Extra	Rimouski, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		52 700	7 900
6 avril 2018	Baie St-Paul IGA	Baie-St-Paul, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		64 600	8 300
6 avril 2018	Saint-Pie Tradition	Saint-Pie, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		13 800	2 600
6 avril 2018	Havre St-Pierre Tradition	Havre St-Pierre, QC	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		26 400	5 000
6 avril 2018	Elmwood Alcool NB Liquor/Dollarama ¹⁾	Elmwood, N.-B.	Empire	Immeubles productifs	—	100 %		20 800	5 170
6 avril 2018	Châteauguay Familiprix ¹⁾	Châteauguay, Qc	Empire	Immeubles productifs	—	100 %		32 900	4 440
29 juin 2018	Victoria Trail	Edmonton, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %		37 000	12 500
								458 000	100 610
Troisième trimestre de 2018									
28 septembre 2018	Hemlock Square ¹⁾	Halifax, N.-É.	Empire	Immeubles productifs	—	100 %		10 000	3 735
Total des acquisitions en 2018 jusqu'à la date du rapport de gestion					10			468 000	104 345 \$

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

2017

16 mars 2017	Walker Sobeys	Edmonton, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	50 000	8 320 \$
4 mai 2017	Belmont Market land	Langford, C.-B.	Empire	Immeubles en cours d'aménagement	—	100 %	—	31 252
5 juillet 2017	St-Amable	St-Amable, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	64 000	14 100
6 juillet 2017	McCowan & Ellesmere	Toronto, Ont.	Tiers	Aménagement	1	100 %	61 000	42 000
14 août 2017	Marché Lavaltrie	Lavaltrie, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	52 000	13 207
25 août 2017	Centre Lavaltrie	Lavaltrie, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	44 000	14 950
5 septembre 2017	St-Anne-de-Beaupré	St-Anne-de-Beaupré, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	38 000	6 900
5 septembre 2017	Rimouski	Rimouski, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	41 000	9 100
29 septembre 2017	Stittsville ²⁾	Stittsville, Ont.	Empire	Immeubles productifs	—	100 %	31 000	7 671
Total des acquisitions pour l'exercice clos le 31 décembre 2017					7		381 000	147 500 \$

²⁾ A trait à l'acquisition d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial déjà existant.

Cessions

Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles	Propriété		Prix
				Participation	Superficie en pi ²	
Premier trimestre de 2018						
5 février 2018	Whitehorse Plaza	Simcoe, Ont.	1	100 %	92 000	15 000 \$
20 février 2018	Perth Mews	Perth, Ont.	1	100 %	103 000	20 627
6 mars 2018	Belmont Market land	Langford, C.-B.	—	100 %	—	5 725
					195 000	41 352
Deuxième trimestre de 2018						
19 avril 2018	Red Deer Cineplex	Red Deer, Alb.	1	100 %	40 000	14 000
11 mai 2018	10 Alkenbrack St	Napanee, Ont.	1	100 %	25 000	9 000
Portefeuille Northam ¹⁾						
11 mai 2018	16th Ave Safeway	Calgary, Alb.	—	50 %	21 000	
11 mai 2018	Ancaster Sobeys	Ancaster, Ont.	—	50 %	33 000	
11 mai 2018	Brampton Plaza	Brampton, Ont.	—	50 %	38 000	
11 mai 2018	Danforth	Scarborough, Ont.	—	50 %	3 000	
11 mai 2018	Marpole Safeway	Vancouver, C.-B.	—	50 %	24 000	
11 mai 2018	McKenzie Town Dr Shoppers	Calgary, Alb.	—	50 %	9 000	
11 mai 2018	Millwoods Common	Edmonton, Alb.	—	50 %	29 000	
11 mai 2018	Nottingham	Sherwood Park, Alb.	—	50 %	23 000	
11 mai 2018	Southbrook	Edmonton, Alb.	—	50 %	23 000	
11 mai 2018	Total pour le portefeuille Northam		—		203 000	77 929
18 juin 2018	Park Lane	Halifax, N.-É.	1	100 %	273 000	51 250
					541 000	152 179
Troisième trimestre de 2018						
16 août 2018	Bronte Village ²⁾	Oakville, Ont.	1	100 %	30 000	39 682
Total des cessions en 2018 jusqu'à la date du rapport de gestion			6		766 000	233 213 \$

¹⁾ Représente la cession d'une participation de 50 % dans un portefeuille de neuf immeubles. La superficie et le prix reflètent 50 % des montants.

²⁾ Représente la cession d'un immeuble à une coentreprise dans laquelle Crombie détient une participation.

2017

12 décembre 2017	Willowcreek Plaza	Peterborough, Ont.	1	100 %	67 000	15 600 \$
Total des cessions pour l'exercice clos le 31 décembre 2017			1		67 000	15 600 \$

Aperçu du portefeuille d'immeubles

Au 30 septembre 2018, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 289 immeubles productifs dont la superficie locative brute (« SLB ») totalisait environ 18,8 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Au 30 septembre 2018, la répartition par province de la SLB du portefeuille s'établissait comme suit:

Province	SLB (pi ²)				Nombre d'immeubles productifs	% de la SLB	% du loyer minimal annuel
	1 ^{er} janvier 2018	Acquisitions (cessions)	Autres	30 septembre 2018			
Alberta	3 424 000	(10 000)	6 000	3 420 000	59	18,2 %	20,8 %
Colombie-Britannique	1 779 000	(24 000)	—	1 755 000	41	9,4 %	11,4 %
Manitoba	644 000	—	—	644 000	15	3,4 %	4,3 %
Nouveau-Brunswick	1 493 000	21 000	3 000	1 517 000	20	8,1 %	6,0 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 329 000	—	(138 000)	1 191 000	13	6,3 %	9,4 %
Nouvelle-Écosse	5 269 000	(263 000)	—	5 006 000	41	26,7 %	20,3 %
Ontario	2 836 000	(284 000)	(15 000)	2 537 000	47	13,5 %	14,6 %
Île-du-Prince-Édouard	124 000	—	—	124 000	2	0,7 %	0,7 %
Québec	1 849 000	262 000	—	2 111 000	43	11,3 %	10,1 %
Saskatchewan	454 000	—	—	454 000	8	2,4 %	2,4 %
Total	19 201 000	(298 000)	(144 000)	18 759 000	289	100,0 %	100,0 %

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Crombie a enregistré une diminution nette de 298 000 pieds carrés de sa SLB par suite des acquisitions et des cessions suivantes :

- Alberta : cession d'une participation de 50 % dans cinq immeubles commerciaux représentant une superficie de 105 000 pieds carrés et d'une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 40 000 pieds carrés, contrebalancées en partie par l'acquisition de quatre immeubles commerciaux d'une superficie totale de 135 000 pieds carrés;
- Colombie-Britannique : cession d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 24 000 pieds carrés;
- Nouveau-Brunswick : acquisition d'un ajout de 21 000 pieds carrés à un immeuble existant;
- Nouvelle-Écosse : acquisition d'un ajout de 10 000 pieds carrés à un immeuble existant, contrebalancée par la cession d'un immeuble à usage mixte d'une superficie de 273 000 pieds carrés;
- Ontario : cession d'une participation de 50 % dans trois immeubles commerciaux représentant une superficie de 74 000 pieds carrés et d'une participation de 100 % dans quatre immeubles commerciaux d'une superficie totale de 250 000 pieds carrés, contrebalancées en partie par l'acquisition d'un immeuble commercial d'une superficie de 40 000 pieds carrés;
- Québec : acquisition de cinq immeubles commerciaux représentant une superficie de 229 000 pieds carrés et d'un ajout de 33 000 pieds carrés à un immeuble existant.

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

Au 30 septembre 2018, la répartition du loyer minimal annuel de Crombie était la suivante : 36,4 % dans les provinces de l'Atlantique, 24,7 % dans le Centre du Canada et 38,9 % 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

Au 30 septembre 2018 :

	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total
	Immeubles productifs de revenus	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	261	—	261	—	261
Immeubles autres que comparables					
Acquisitions – 2018	10	—	10		10
Acquisitions – 2017	7	—	7		7
Autres ¹⁾	9	3	12	1	13
Immeubles en cours d'aménagement important	2	1	3	2	5
Total des immeubles autres que comparables	28	4	32	3	35
Total	289	4	293	3	296

¹⁾ Le poste « Autres » comprend les immeubles productifs de revenus désignés à des fins de repositionnement, les parcelles de terrains incluses dans les immeubles en cours d'aménagement, ou encore les immeubles détenus en coentreprise dont l'aménagement important n'est pas en cours.

L'immeuble de Davie Street fait actuellement l'objet d'un aménagement commercial (détenu par Crombie) et résidentiel (détenu en coentreprise). Pour l'heure, il n'existe qu'un seul titre de propriété; c'est pourquoi Davie Street représente un seul immeuble dans la catégorie des immeubles en cours d'aménagement important détenus par Crombie. Lorsque l'aménagement aura atteint un stade prédéterminé, il sera traité comme deux immeubles, un détenu par Crombie et un autre détenu en coentreprise.

Au cours du troisième trimestre :

- Bronte Village a été transféré à une coentreprise, ce qui s'est traduit par une diminution des immeubles en cours d'aménagement important détenus par Crombie et par une augmentation correspondante des immeubles en cours d'aménagement important détenus en coentreprise.
- Crombie a acquis une participation de 50 % dans une coentreprise qui concerne l'immeuble Le Duke à Montréal, ce qui s'est traduit par une augmentation des immeubles en cours d'aménagement important détenus en coentreprise.

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 2018 :

Province	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2018	Taux d'occupation financier (%)	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total de la superficie louée (pi ²)	Superficie louée au 30 septembre 2018
	1 ^{er} janvier 2018	Acquisitions (cessions)	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres changements ²⁾					
Alberta	3 419 000	(10 000)	21 000	(5 000)	(7 000)	3 418 000	99,9 %	1 000	3 419 000	99,9 %
Colombie-Britannique	1 775 000	(24 000)	3 000	—	—	1 754 000	99,9 %	—	1 754 000	99,9 %
Manitoba	644 000	—	—	—	—	644 000	100,0 %	—	644 000	100,0 %
Nouveau-Brunswick	1 266 000	21 000	94 000	(7 000)	6 000	1 380 000	91,0 %	17 000	1 397 000	92,1 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 300 000	—	8 000	(12 000)	(128 000)	1 168 000	98,1 %	6 000	1 174 000	98,6 %
Nouvelle-Écosse	4 748 000	(247 000)	62 000	(47 000)	(19 000)	4 497 000	89,8 %	65 000	4 562 000	91,1 %
Ontario	2 665 000	(247 000)	21 000	(1 000)	(19 000)	2 419 000	95,3 %	36 000	2 455 000	96,8 %
Île-du-Prince-Édouard	124 000	—	—	—	—	124 000	100,0 %	—	124 000	100,0 %
Québec	1 826 000	251 000	1 000	(1 000)	—	2 077 000	98,4 %	—	2 077 000	98,4 %
Saskatchewan	426 000	—	21 000	—	(9 000)	438 000	96,5 %	—	438 000	96,5 %
Total	18 193 000	(256 000)	231 000	(73 000)	(176 000)	17 919 000	95,5 %	125 000	18 044 000	96,2 %

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 augmenté pour atteindre 125 000 pieds carrés au 30 septembre 2018, par rapport à 91 000 pieds carrés au 31 décembre 2017.

Le pourcentage global des locaux loués (occupés et réservés) a augmenté, passant de 95,2 % au 31 décembre 2017 à 96,2 % au 30 septembre 2018. Au cours de l'exercice 2018, Crombie a enregistré une diminution nette de 256 000 pieds carrés découlant des cessions et acquisitions, ainsi qu'un excédent des nouvelles locations par rapport aux échéances de baux de 158 000 pieds carrés.

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. Les nouveaux baux représentent une superficie de 211 000 pieds carrés à un tarif moyen de 14,81 \$ le pied carré, alors que les 20 000 pieds carrés restants représentent des agrandissements aux termes de baux conclus avec des locataires actuels au tarif moyen de 14,95 \$ le pied carré. Des locaux représentant une superficie de 125 000 pieds carrés étaient réservés au 30 septembre 2018, à un tarif moyen pour la première année de 15,09 \$ le pied carré.

Pour 2018, les activités de reconduction de baux se sont établies comme suit :

	Trimestre			Depuis le début de l'exercice		
	Superficie en pi ²	Taux par pied carré	% de croissance	Superficie en pi ²	Taux par pied carré	% de croissance
Reconductions en 2018	140 000	14,43 \$	3,1 %	506 000	18,16 \$	2,5 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	116 000	10,22	5,3 %	175 000	11,35	2,0 %
Total	256 000	12,52 \$	3,9 %	681 000	16,41 \$	2,4 %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant 681 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 2,4 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les reconductions en 2018 rendent compte des reconductions visant certains bureaux dont le loyer a baissé et les reconductions au cours d'exercices futurs rendent compte de l'incidence défavorable de la reconduction par un locataire en particulier. Au cours du trimestre à l'étude, Crombie a conclu des reconductions visant 256 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 3,9 % par rapport au tarif 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 2018, 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	284	17 760 000	94,7 %	96,3 %	96,6 %
Immeubles de bureaux	5	999 000	5,3 %	3,7 %	88,4 %
Total	289	18 759 000	100,0 %	100,0 %	96,2 %

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 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.

Les immeubles commerciaux et les immeubles commerciaux à usage mixte représentaient 94,7 % de la SLB de Crombie et 96,3 % du loyer minimal annuel au 30 septembre 2018, contre 94,9 % et 96,1 %, respectivement, au 30 septembre 2017.

Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles commerciaux et des immeubles commerciaux à usage mixte de 96,6 % au 30 septembre 2018 a augmenté par rapport à 95,0 % au 30 septembre 2017. Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles de bureaux a baissé, passant de 88,9 % au 30 septembre 2017 à 88,4 %.

Échéances des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2018, 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
2018	73	445 000	2,4 %	13,53 \$
2019	171	818 000	4,4 %	17,94
2020	165	655 000	3,5 %	19,43
2021	165	785 000	4,2 %	18,68
2022	178	814 000	4,3 %	19,42
Par la suite	781	14 527 000	77,4 %	18,44
Total	1 533	18 044 000	96,2 %	18,39 \$

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 2018.

Locataire	Pourcentage du loyer minimal annuel	Durée résiduelle moyenne des baux	Notation de crédit par DBRS
Sobeys ¹⁾	54,8 %	13,9 ans	BB (élevée)
Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	4,9 %	9,5 ans	BBB
Dollarama	1,1 %	5,9 ans	BBB
Province de la Nouvelle-Écosse	1,1 %	0,8 an	A (élevée)
CIBC	1,1 %	12,9 ans	AA
Énergie Cardio (GoodLife Fitness)	1,1 %	8,9 ans	
Lawtons/Sobeys Pharmacy	1,0 %	9,4 ans	BB (élevée)
Banque de Montréal	1,0 %	8,9 ans	AA
Banque Scotia	0,8 %	3,1 ans	AA
Cineplex	0,8 %	9,9 ans	
Total	67,7 %		

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 54,8 % et 4,9 % du loyer minimal annuel, aucun autre locataire ne représente plus de 1,1 % du loyer minimal annuel de Crombie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Sobeys représente également 51,5 % 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 peuvent varier 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 10,6 ans. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne des baux de Sobeys, soit 13,9 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 étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements importants dans certains immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement dépassent 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 23 immeubles visés par un aménagement important (cinq 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 ces immeubles 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 5,3 % à l'égard du portefeuille d'immeubles destinés à l'aménagement.

Crombie tire de la valeur de sa relation stratégique avec Sobeys. La plupart de nos immeubles destinés à un aménagement important ont Sobeys pour locataire pilier, et notre relation stratégique nous permettra d'assurer une transition sans heurt entre l'état actuel des immeubles et l'exploitation des magasins connexes à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables.

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 résidentiels 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 d'environ 3 % à 4 % pour des projets comparables, la création de VAN par le truchement de l'aménagement peut être considérable.

Dans les rubriques qui suivent (« Immeubles en cours d'aménagement important » et « Aménagements importants potentiels »), Crombie a déterminé 23 projets d'aménagement important au 30 septembre 2018 (23 projets au 30 juin 2018) assortis d'un coût prévisionnel total lié à l'aménagement de l'ordre de 3 G\$ à 4,5 G\$ (de 3 G\$ à 4,5 G\$ au 30 juin 2018). L'extrémité supérieure de cette fourchette représente une proportion plus près de 100 % des coûts prévus revenant à Crombie tandis que l'extrémité inférieure suppose que Crombie assume une proportion moindre des coûts, les coûts étant calculés pour chaque projet individuellement.

Projet	Nombre de projets	Fourchette du total des coûts prévus (en milliards de \$ CA)	Immeubles commerciaux		Immeubles résidentiels	
			SLB à l'achèvement des travaux	SLB supplémentaire	SLB supplémentaire	Nombre d'unités
Immeubles en cours d'aménagement important	5	0,5 \$ - 0,5 \$	453 000	255 000	976 000	1 200
Aménagements importants potentiels	18	2,5 - 4,0	1 177 000	540 000	7 500 000	9 000
Total des projets d'aménagement	23	3,0 \$ - 4,5 \$	1 630 000	795 000	8 476 000	10 200

Immeubles en cours d'aménagement important

Le tableau ci-dessous fournit des renseignements supplémentaires sur les immeubles en cours d'aménagement important de Crombie, par type d'immeuble.

Immeuble	Utilisation	SLB commerciale à l'achèvement des travaux	SLB résidentielle à l'achèvement des travaux	Date d'achèvement définitif estimative	Selon la quote-part de Crombie (en M\$)			
					Résultat d'exploitation net annuel estimatif	Coûts totaux estimatifs ¹⁾	Rendement par rapport au coût estimatif ¹⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement
Immeubles productifs de revenus en cours d'aménagement important								
Davie Street ²⁾	Commercial	53 000	—	T2 2020	1,8 \$-2,0 \$	28,4 \$	6,3 %-6,9 %	18,6 \$
Avalon Mall – phase I	Commercial	—	—	T4 2019	—	54,5	—	28,4
Avalon Mall – phase II ³⁾	Commercial	165 000	—	T2 2020	5,8-7,5	57,8	10,0 %-13,0 %	51,3
Total partiel – Immeubles productifs de revenus en cours d'aménagement important		218 000	—		7,6 \$-9,5 \$	140,7 \$	5,4 %-6,7 %	98,3 \$
Immeubles en cours d'aménagement								
Belmont Market ⁴⁾	Commercial, bureaux	160 000	—	T4 2018 ⁵⁾	5,1 \$-5,8 \$	93,1 \$	5,5 %-6,3 %	37,1 \$
Total partiel – Immeubles en cours d'aménagement		160 000	—		5,1 \$-5,8 \$	93,1 \$	5,5 %-6,3 %	37,1 \$
Total – Immeubles de placement		378 000	—		12,7 \$-15,3 \$	233,8 \$	5,4 %-6,5 %	135,4 \$
Immeubles détenus en coentreprise								
Davie Street ²⁾	Résidentiel	—	253 000	T2 2020	4,0 \$-4,3 \$	76,3 \$	5,2 %-5,7 %	48,9 \$
Le Duke ⁶⁾	Commercial, résidentiel	26 000	251 000	T3 2020	3,1-3,7	61,8	5,0 %-6,0 %	50,0
Bronte Village ⁶⁾	Commercial, résidentiel	48 000	472 000	T2 2021	6,9-8,3	138,6	5,0 %-6,0 %	116,4
Total – Immeubles détenus en coentreprise		74 000	976 000		14,0 \$-16,3 \$	276,7 \$	5,1 %-5,9 %	215,3 \$
Total – Immeubles en cours d'aménagement important		452 000	976 000		26,7 \$-31,6 \$	510,5 \$	5,2 %-6,2 %	350,7 \$

¹⁾ 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.

²⁾ Crombie détiendra en propriété la totalité des locaux commerciaux pour un coût de projet totalisant 28 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. Crombie a conclu une entente de coentreprise avec Westbank Corp. de Vancouver et elle détiendra en propriété 50 % des logements résidentiels, pour un coût de projet totalisant 153 M\$.

³⁾ La SLB d'Avalon Mall devrait totaliser 593 000 pieds carrés lorsque la phase II sera achevée. Une superficie de 165 000 pieds carrés se rapporte à la superficie prévue de la partie du centre commercial destinée à être réaménagée.

⁴⁾ Belmont n'est pas encore inclus dans les immeubles, car il s'agit d'un nouvel aménagement.

⁵⁾ Le versement des loyers au titre de certains baux visant la phase I de l'aménagement de Belmont Market a commencé au quatrième trimestre de 2018. L'échéancier des futures phases dépendra des activités de prélocation.

⁶⁾ La convention d'aménagement intervenue avec Prince Developments a été signée en avril 2018. Aux termes de cette convention, Crombie a vendu une participation de 50 % dans l'aménagement de Bronte Village à South Oakville et acquis une participation de 50 % dans Le Duke. Le transfert des titres de propriété a eu lieu en août 2018.

1641 Davie Street, Vancouver, Colombie-Britannique

Le Davie Street est actuellement en cours d'aménagement en vue de devenir un immeuble 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 été achevée en 2017 et les derniers travaux d'excavation ont pris fin en mai 2018. L'installation des fondations est bien avancée et les deux grues à tour sont en place, indiquant que le premier projet d'aménagement important d'un immeuble à usage mixte de Crombie fera partie des gratte-ciel de Vancouver. Le projet est maintenant au niveau du sol et la dalle de béton du magasin d'alimentation a été coulée. Cet aménagement comprend un nouveau magasin d'alimentation d'environ 44 000 pieds carrés, ainsi que des commerces de détail sur presque 9 000 pieds carrés et des logements locatifs totalisant quelque 253 000 pieds carrés (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 104,7 M\$. Crombie sera le propriétaire exclusif de la composante commerciale et détiendra 50 % de la composante résidentielle locative. La composante résidentielle est entièrement financée par un emprunt hypothécaire contracté par la coentreprise et Crombie assure le financement de la composante commerciale au moyen des facilités de crédit à sa disposition.

Phases I et II – Avalon Mall, St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador

Avalon Mall est le plus grand centre commercial couvert de St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador. 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 rénovation graduelle des aires communes intérieures du centre, ainsi que la nouvelle conception et la réharmonisation du principal accès routier au centre commercial, ce qui représente des dépenses d'investissement combinées de 54,5 M\$ sur trois ans. Le parc de stationnement étagé devrait être achevé en novembre 2018. La nouvelle conception et la rénovation des aires communes ont commencé en janvier 2018 et se poursuivront graduellement en 2019 et en 2020. La nouvelle conception et la réharmonisation du principal accès routier au centre commercial sont terminées et l'accès est ouvert au public.

Crombie a pris possession en février 2018 du local de 129 000 pieds carrés qu'occupait auparavant le magasin Sears, ce qui permettra le réaménagement de cette partie du centre commercial. Ce réaménagement de 57,8 M\$ dans le cadre de la phase II comporte la démolition d'une partie d'environ 50 000 pieds carrés du local du magasin Sears, la rénovation de la superficie restante pour créer de nouvelles unités de commerce de détail et l'agrandissement du centre actuel vers Kenmount Road. Le réaménagement permet de remplacer le local auparavant occupé par Sears par des locaux à louer neufs ou entièrement rénovés et modernes, ainsi que de moderniser les aires communes et la façade du centre commercial. Cette phase du réaménagement a débuté en mars 2018 avec la démolition du magasin Sears, et l'occupation par les locataires des nouvelles unités de commerce de détail est prévue à compter du troisième trimestre de 2019. Les travaux de construction de la zone à agrandir se poursuivront durant 2019, l'occupation par les locataires étant prévue pour 2020. Les activités de location ont commencé, y compris la conclusion d'un bail pour un nouveau et plus vaste magasin Winners HomeSense qui sera relocalisé à partir d'une autre section du centre commercial. Les discussions bien avancées avec d'autres éventuels locataires piliers d'envergure nationale et des locataires d'unités de commerce de détail se poursuivent.

Une phase III d'aménagement est également prévue pour un bien immobilier de 8,6 acres adjacent au Avalon Mall sur Kenmount Road, 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.

Belmont Market, Langford (Victoria), Colombie-Britannique

Les travaux d'aménagement consistent à transformer Belmont Market en un centre à usage mixte (avec un magasin d'alimentation comme locataire pilier) situé à Langford (Victoria), en Colombie-Britannique. Crombie est le propriétaire exclusif de la composante commerciale de 160 000 pieds carrés qui est actuellement en cours d'aménagement. L'aménagement du centre commercial de détail, qui devrait coûter environ 93,1 M\$, comprend un magasin d'alimentation Thrifty Foods d'une superficie de 53 000 pieds carrés, ainsi que des bureaux et des locaux de commerce de détail supplémentaires représentant une superficie approximative de 107 000 pieds carrés sur un terrain de 13 acres. Il sera toujours possible d'ajouter ultérieurement de la densité sur un terrain additionnel de 1,7 acre. Les travaux de construction de la phase I ont commencé pour trois immeubles commerciaux, dont l'inauguration devrait commencer au début de 2019. Les travaux de construction du magasin d'alimentation sont en cours pour une date d'achèvement prévue au début du printemps 2019. La deuxième phase d'aménagement qui est aussi en cours comprend quatre édifices d'une superficie totale d'environ 33 000 pieds carrés et le siège social de Thrifty Foods. Pour l'ensemble de l'aménagement, des locaux représentant une superficie de 107 000 pieds carrés sont réservés aux termes de baux ou sont sur le point de l'être, et le taux de location atteint actuellement 94 % pour la phase I et 70 % pour la phase II.

Crombie a un contrat visant la vente d'un terrain de 5,55 acres à Ledcor Developments, dont plus de la moitié a eu lieu au premier trimestre de 2018. Ledcor planifie la construction de 437 logements locatifs et en copropriété de faible hauteur sur le site.

Le Duke, 297 rue Duke, Montréal, Québec

L'immeuble Le Duke se trouve à proximité du nouveau corridor vert Bonaventure, dans le Vieux-Montréal. Le coût estimatif de l'aménagement réalisé en partenariat avec Prince Developments s'élève à 123,5 M\$ (quote-part de 61,8 M\$ revenant à Crombie) et comprend une tour à usage mixte de 25 étages d'une superficie de 251 000 pieds carrés abritant 390 appartements locatifs, un magasin d'alimentation de 25 000 pieds carrés, une superficie de 1 000 pieds carrés dédiée au commerce de détail ainsi que 200 espaces de stationnement souterrain. L'aménagement de l'immeuble Le Duke a débuté à la fin de 2017 avec la démolition de la structure existante. Les travaux d'excavation et d'étalement de la structure souterraine tirent à leur fin. Cet aménagement devrait être achevé au troisième trimestre de 2020.

La convention d'aménagement intervenue avec Prince Developments a été signée en avril 2018. Aux termes de cette convention, Crombie a vendu une participation de 50 % dans l'aménagement de Bronte Village à South Oakville et acquis une participation de 50 % dans Le Duke. Le transfert des titres de propriété a eu lieu en août 2018.

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 visant à transformer le centre commercial à locataires multiples et à étage unique en un immeuble résidentiel à usage mixte, et ce, en partenariat avec Prince Developments. Le projet d'aménagement comprend le magasin d'alimentation existant de 30 000 pieds carrés, l'ajout d'une superficie de 18 000 pieds carrés dédiée au commerce de détail et deux tours résidentielles luxueuses d'une superficie totalisant 472 000 pieds carrés qui pourront compter jusqu'à 480 appartements locatifs. Le magasin d'alimentation actuel demeurera en exploitation durant les travaux d'aménagement. La démolition du centre commercial existant a été achevée en juin 2018. L'approbation du plan de situation et les permis de construction ont été obtenus pour la composante commerciale et les travaux de construction des nouveaux locaux de commerce de détail est maintenant en cours, pour une date d'achèvement prévue au printemps 2019. Le plan de situation de la composante résidentielle a été soumis à la Ville pour examen. Le coût total du projet est estimé à 277,2 M\$ (quote-part de 138,6 M\$ revenant à Crombie). Cet aménagement devrait être achevé au deuxième trimestre de 2021.

La convention d'aménagement intervenue avec Prince Developments a été signée en avril 2018. Aux termes de cette convention, Crombie a vendu une participation de 50 % dans Bronte Village à South Oakville et acquis une participation de 50 % dans Le Duke. Le transfert des titres de propriété a eu lieu en août 2018.

Aménagements importants potentiels

Outre les immeubles en cours d'aménagement important mentionnés à la rubrique précédente, les aménagements importants potentiels de Crombie à l'heure actuelle pourraient accroître la SLB commerciale d'au plus 540 000 pieds carrés (540 000 pieds carrés au 30 juin 2018) et la SLB résidentielle (pouvant inclure une combinaison de logements loués et de logements en copropriété) d'au plus 7 500 000 pieds carrés (jusqu'à 9 000 logements) (7 500 000 pieds carrés et 9 000 logements au 30 juin 2018).

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 2018, 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 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 (en acres)	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Expansion résidentielle éventuelle	État
1.	1780 East Broadway (angle Broadway et Commercial)	Vancouver, C.-B.	2,43	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
2.	1170 East 27 Street (Lynn Valley)	North Vancouver, C.-B.	2,82	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
3.	524 Elbow Drive SW (Mission)	Calgary, Alb.	1,60	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
4.	5235 Kingsway (Royal Oak)	Burnaby, C.-B.	2,76	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
5.	Penhorn Lands	Dartmouth, N.-É.	26,12	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
6.	10355 King George Boulevard	Surrey, C.-B.	5,07	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
7.	2733 West Broadway	Vancouver, C.-B.	1,95	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
8.	3410 Kingsway	Vancouver, C.-B.	3,74	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
9.	990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver, C.-B.	1,80	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
10.	East Hastings	Burnaby, C.-B.	3,30	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
11.	813 11 Avenue SW	Calgary, Alb.	2,59	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
12.	410 10 Street NW	Calgary, Alb.	1,73	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
13.	10930 82 Avenue	Edmonton, Alb.	2,44	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
14.	Brampton Mall	Brampton, Ont.	8,74	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
15.	Centennial Parkway	Hamilton, Ont.	2,75	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
16.	McCowan et Ellesmere	Toronto, Ont.	4,48	Sobeys/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
17.	Triangle Lands	Halifax, N.-É.	0,68	Terrain	Oui	Oui	À déterminer
18.	Scotia Square	Halifax, N.-É.	14,47	Bureaux/commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer

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 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 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 socle du commerce de détail ainsi qu'un ratio de superficie utile de 5,7.

1170 East 27th Street, North Vancouver (Lynn Valley), 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), 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 ainsi que des perspectives exceptionnelles de la ville et de la montagne. Les pourparlers avec la municipalité de Calgary se poursuivront dès que les conditions du marché s'amélioreront et que l'aménagement du site sera garanti.

5235 Kingsway (Royal Oak), Burnaby, Colombie-Britannique

Le supermarché Safeway de Royal Oak est situé non loin de Metrotown, à Burnaby. Il s'agit d'une zone faisant l'objet d'importants projets de réaménagement à la suite de la récente adoption du plan d'aménagement du centre-ville Metrotown en 2017. Ce site de 2,76 acres très en vue présente un potentiel de réaménagement dans un avenir rapproché. La planification initiale a démarré et l'élaboration du plan de rezonage complet est en cours en vue de faciliter les pourparlers avec la municipalité de Burnaby.

Penhorn Lands – Dartmouth (Halifax), Nouvelle-Écosse

Penhorn Lands est un site destiné à l'aménagement situé à l'angle de l'autoroute 111 et de Portland Street à Dartmouth (Halifax), en Nouvelle-Écosse. Le site a été acheté auprès d'Empire en 2016. Crombie a entamé les activités de planification préalable pour un aménagement résidentiel à usage mixte à l'égard de 26 acres de ce site destiné à l'aménagement qui se trouve à proximité de Penhorn Plaza, un immeuble appartenant à Crombie dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation.

RÉSULTATS FINANCIERS

Comparaison avec l'exercice précédent

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Total de l'actif	4 068 053 \$	4 086 854 \$	4 082 257 \$
Total de la dette relative aux immeubles de placement et de la dette non garantie	2 462 759 \$	2 501 748 \$	2 513 180 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) ¹⁾	50,5 %	50,3 %	50,2 %

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		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Produits tirés des immeubles	100 505 \$	102 424 \$	(1 919) \$	310 353 \$	306 146 \$	4 207 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 660	28 259	599	90 489	89 447	(1 042)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72 845	74 165	(1 320)	219 864	216 699	3 165
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72,5 %	72,4 %	0,1 %	70,8 %	70,8 %	— %
Autres éléments :						
Profit sur la cession d'immeubles de placement	100	—	100	45 443	—	45 443
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	(8 000)	—	(8 000)
Amortissement	(28 696)	(21 966)	(6 730)	(76 447)	(61 588)	(14 859)
Frais généraux et frais d'administration	(4 925)	(4 675)	(250)	(14 042)	(14 831)	789
Charges financières – activités d'exploitation	(26 573)	(26 244)	(329)	(79 663)	(79 096)	(567)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	69	41	28	143	68	75
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	12 820	21 321	(8 501)	87 298	61 252	26 046
Impôt exigible	(2)	—	(2)	(2)	(4)	2
Impôt différé	—	—	—	—	75 400	(75 400)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	12 818	21 321	(8 503)	87 296	136 648	(49 352)
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 711)	(33 385)	(326)	(101 005)	(99 748)	(1 257)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(40)	25	(65)	205	127	78
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(20 933) \$	(12 039) \$	(8 894) \$	(13 504) \$	37 027 \$	(50 531) \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,08 \$	0,14 \$		0,58 \$	0,92 \$	
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – dilué	0,08 \$	0,14 \$		0,58 \$	0,91 \$	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	151 365	149 810		151 145	149 206	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – dilué (en milliers)	151 497	149 941		151 276	155 702	
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 2018, le résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat s'est chiffré à 12 820 \$, soit une diminution de 8 501 \$, ou 39,9 %, par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2017. Cette baisse est principalement attribuable aux éléments suivants :

- une augmentation de l'amortissement de 6 730 \$, ou 30,6 %, découlant principalement de l'amortissement accéléré, pour un montant de 8 930 \$, d'une partie d'un édifice démoli dans le cadre du réaménagement d'un immeuble commercial, contrebalancée en partie par les cessions réalisées au cours des trois premiers trimestres de 2018 et au quatrième trimestre de 2017;
- une diminution du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de 1 320 \$, ou 1,8 %, qui reflète les cessions réalisées au cours des trois premiers trimestres de 2018 et au quatrième trimestre de 2017, compensées en partie par la hausse de 1 171 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables et par les acquisitions conclues au deuxième trimestre de 2018 et au troisième trimestre de 2017;

- la radiation accélérée des charges de financement différées de 982 \$ découlant du remboursement anticipé des débentures convertibles de série E à 5,25 % d'un montant de 74 400 \$.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, le résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat s'est chiffré à 87 298 \$, soit une augmentation de 26 046 \$, ou 42,5 %, par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2017 qui est principalement attribuable aux éléments suivants :

- la cession d'une participation de 50 % dans un portefeuille de neuf immeubles commerciaux ainsi que la cession d'un immeuble à usage mixte, de cinq autres immeubles commerciaux et de terrains résidentiels adjacents à un immeuble en cours d'aménagement au cours de l'exercice 2018, ce qui a donné lieu à un profit sur cession de 45 443 \$;
- une hausse du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de 3 165 \$, ou 1,5 %, qui reflète la hausse de 4 364 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables ainsi que les acquisitions et les cessions mentionnées précédemment;

facteurs contrebalancés en partie par les éléments suivants :

- une augmentation de l'amortissement de 14 859 \$ principalement attribuable à l'amortissement accéléré visant des parties de trois immeubles après la démolition partielle d'anciens magasins Target et Sears aux fins du réaménagement pour de nouveaux locataires;
- la comptabilisation, au deuxième trimestre de 2018, d'une perte de valeur de 8 000 \$ sur deux immeubles commerciaux.

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 31 mars 2017 a été ramené à néant et cette réduction a été prise en compte en tant que recouvrement d'impôt à l'état consolidé du résultat global de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. Des honoraires professionnels de 1 059 \$ associés à la restructuration fiscale ont été comptabilisés dans les frais généraux et frais d'administration de 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	
	2018	2017	2018	2017
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	12 818 \$	21 321 \$	87 296 \$	136 648 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 711)	(33 385)	(101 005)	(99 748)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(40)	25	205	127
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(20 933) \$	(12 039) \$	(13 504) \$	37 027 \$

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		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72 845 \$	74 165 \$	(1 320) \$	219 864 \$	216 699 \$	3 165 \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(3 221)	(3 479)	258	(8 611)	(10 262)	1 651
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	3 334	2 759	575	9 424	9 261	163
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	72 958	73 445	(487)	220 677	215 698	4 979
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	10 345	12 003	(1 658)	34 109	33 494	615
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	62 613 \$	61 442 \$	1 171 \$	186 568 \$	182 204 \$	4 364 \$

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 1 171 \$, ou 1,9 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017 s'explique surtout par l'amélioration des taux d'occupation et des tarifs de location et par les produits tirés de l'intensification de l'utilisation des terrains de certains immeubles.

La hausse de 4 364 \$, ou 2,4 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017 est attribuable aux facteurs mentionnés précédemment.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie a reculé de 1 658 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 comparativement au trimestre clos le 30 septembre 2017, en raison principalement des produits tirés de la résiliation de contrats de location encaissés au troisième trimestre de 2017 ainsi que des cessions réalisées au premier et au deuxième trimestres de 2018 et au quatrième trimestre de 2017, contrebalancés en partie par les acquisitions réalisées au deuxième trimestre de 2018. L'augmentation de 615 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 par rapport à la période correspondante de 2017 s'explique surtout par les acquisitions réalisées au deuxième trimestre de 2018 et au troisième trimestre de 2017, contrebalancées en partie par les cessions mentionnées précédemment.

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			
	2018	2017	Écart	Pourcentage	2018	2017	Écart	Pourcentage
Immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte	60 035 \$	58 570 \$	1 465 \$	2,5 %	179 097 \$	173 730 \$	5 367 \$	3,1 %
Immeubles de bureaux	2 578	2 872	(294)	(10,2) %	7 471	8 474	(1 003)	(11,8) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	62 613 \$	61 442 \$	1 171 \$	1,9 %	186 568 \$	182 204 \$	4 364 \$	2,4 %

Les écarts entre le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie du trimestre clos le 30 septembre 2018 et celui de la période correspondante de 2017 tiennent compte des éléments suivants :

- l'augmentation de 1 465 \$, ou 2,5 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles commerciaux et immeubles commerciaux à usage mixte découlant des taux d'occupation plus élevés;
- la diminution de 294 \$, ou 10,2 %, du résultat d'exploitation net tiré des immeubles de bureaux en raison principalement de la baisse du taux d'occupation, qui est passé de 88,9 % au 30 septembre 2017 à 88,4 % au 30 septembre 2018.

L'évolution du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 par rapport à celui de la période correspondante de 2017 est attribuable aux mêmes facteurs.

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		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	2 907 \$	4 316 \$	(1 409) \$	11 528 \$	11 005 \$	523 \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie	7 438	7 687	(249)	22 581	22 489	92
Résultat d'exploitation net total tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	10 345 \$	12 003 \$	(1 658) \$	34 109 \$	33 494 \$	615 \$

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 1 409 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et augmenté de 523 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, comparativement aux périodes correspondantes de 2017, du fait des acquisitions et des cessions décrites précédemment.

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles qui dégagent un résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie et qui sont actuellement en cours d'aménagement, dont les travaux d'aménagement ont été récemment terminés ou dont l'aménagement est prévu. 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.

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 2018, par province, se détaille comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	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	16 177 \$	16 168 \$	9 \$	48 815 \$	48 433 \$	382 \$
Colombie-Britannique	9 024	9 125	(101)	27 371	27 257	114
Manitoba	3 366	3 365	1	10 105	10 088	17
Nouveau-Brunswick	3 852	3 545	307	10 692	9 493	1 199
Terre-Neuve-et-Labrador	6 413	6 578	(165)	19 686	20 608	(922)
Nouvelle-Écosse	13 764	15 885	(2 121)	43 330	44 522	(1 192)
Ontario	10 763	11 265	(502)	32 287	32 808	(521)
Île-du-Prince-Édouard	420	447	(27)	1 277	1 234	43
Québec	7 253	5 970	1 283	20 894	17 013	3 881
Saskatchewan	1 813	1 817	(4)	5 407	5 243	164
Total	72 845 \$	74 165 \$	(1 320) \$	219 864 \$	216 699 \$	3 165 \$

Les écarts significatifs entre le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et celui de la période correspondante de 2017 s'expliquent par les acquisitions et les cessions, comme suit :

- Nouvelle-Écosse : cession d'un immeuble à usage mixte au deuxième trimestre de 2018;
- Québec : acquisition de cinq immeubles commerciaux au deuxième trimestre de 2018, ajouts à un immeuble commercial existant au deuxième trimestre de 2018 et acquisition de cinq immeubles commerciaux au troisième trimestre de 2017.

Outre les acquisitions et les cessions, les facteurs suivants ont également eu une incidence sur le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables d'une période à l'autre :

- Nouvelle-Écosse : diminution des produits tirés des immeubles en 2018 attribuable aux activités de location, principalement en ce qui concerne les immeubles de bureaux, et aux produits tirés de la résiliation des contrats de location de Target Canada au troisième trimestre de 2017.

Outre les facteurs qui précèdent, les écarts entre le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 et celui de la période correspondante de 2017 reflètent ce qui suit :

- Nouveau-Brunswick : activités de location, y compris l'agrandissement des magasins Sobeys dans deux immeubles, et acquisition d'un ajout à un immeuble commercial existant au deuxième trimestre de 2018;
- Terre-Neuve-et-Labrador : augmentation du nombre de locaux vacants durant les troisième et quatrième trimestres de 2017, principalement attribuable au réaménagement du centre commercial Avalon Mall, notamment à la résiliation des contrats de location de Sears au premier trimestre de 2018.

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 des immeubles de placement, 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 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 les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(20 933) \$	(12 039) \$	(8 894) \$	(13 504) \$	37 027 \$	(50 531) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	3 334	2 759	575	9 424	9 261	163
Perte (profit) sur la cession d'immeubles de placement	(100)	—	(100)	(45 443)	—	(45 443)
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	8 000	—	8 000
Amortissement des immeubles de placement	26 814	20 217	6 597	70 873	56 171	14 702
Amortissement des immobilisations incorporelles	1 697	1 579	118	5 013	4 948	65
Amortissement des charges de location différées	175	170	5	531	469	62
Amortissement des immeubles de placement inclus dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8	—	8	23	—	23
Frais de location interne	609	606	3	1 827	1 818	9
Impôt différé	—	—	—	—	(75 400)	75 400
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	33 711	33 385	326	101 005	99 748	1 257
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	40	(25)	65	(205)	(127)	(78)
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	45 355 \$	46 652 \$	(1 297) \$	137 544 \$	133 915 \$	3 629 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les fonds provenant des activités d'exploitation ont diminué de 1 297 \$, ou 2,8 %, comparativement au trimestre clos le 30 septembre 2017. Cette baisse tient principalement au résultat d'exploitation analysé plus haut, lequel est attribuable aux acquisitions et aux cessions, aux activités de location, à la radiation de charges de financement différées et aux indemnités de départ.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, les fonds provenant des activités d'exploitation ont augmenté de 3 629 \$, ou 2,7 %, comparativement à la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. L'augmentation est attribuable aux facteurs décrits précédemment pour le trimestre.

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 sans effet sur la trésorerie 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 les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Variation	2018	2017	Variation
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	45 355 \$	46 652 \$	(1 297) \$	137 544 \$	133 915 \$	3 629 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des swaps efficaces	563	586	(23)	1 706	1 774	(68)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(3 221)	(3 479)	258	(8 611)	(10 262)	1 651
Frais de location interne	(609)	(606)	(3)	(1 827)	(1 818)	(9)
Dépenses d'entretien au pied carré	(4 221)	(4 440)	219	(12 789)	(13 232)	443
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	37 867 \$	38 713 \$	(846) \$	116 023 \$	110 377 \$	5 646 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ont diminué de 846 \$, ou 2,2 %, par rapport au trimestre clos le 30 septembre 2017. Cette baisse découle principalement de la réduction de 1 297 \$, ou 2,8 %, des fonds provenant des activités d'exploitation mentionnée plus haut, atténuée par l'incidence moindre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sur les résultats d'exploitation.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ont crû de 5 646 \$, ou 5,1 %, par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. Cette hausse découle principalement de l'augmentation de 3 629 \$, ou 2,7 %, des fonds provenant des activités d'exploitation décrite précédemment et de l'incidence moindre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sur les résultats d'exploitation.

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 les dépenses d'entretien aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés selon un taux normalisé par pied carré étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées 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 2018, Crombie a ramené le taux normalisé à 0,90 \$ par pied carré de SLB, comparativement au taux antérieur de 0,92 \$ par pied carré de SLB, en fonction des dépenses réelles pour 2017 et 2016 et des dépenses prévues pour 2018. En outre, Crombie regroupe les dépenses d'investissement au titre de l'entretien avec les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location pour arriver au taux normalisé par pied carré qui est imputé aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés afin de rendre compte du fait que lorsque les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location sont moins élevés pour un exercice donné, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien peuvent être accélérées et vice-versa.

Dépenses d'entretien – montant réel

(en milliers de dollars canadiens)	Périodes de neuf mois closes les		Trimestres clos les			Exercice clos le	Trimestres clos les			
	30 sept. 2018	30 sept. 2017	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017
Total des ajouts aux immeubles de placement	61 495 \$	29 913 \$	21 616 \$	16 877 \$	23 002 \$	46 800 \$	16 887 \$	13 921 \$	8 751 \$	7 241 \$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(56 159)	(22 285)	(19 982)	(15 316)	(20 861)	(34 317)	(12 032)	(11 389)	(6 713)	(4 183)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	5 336	7 628	1 634	1 561	2 141	12 483	4 855	2 532	2 038	3 058
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	14 389	12 708	3 629	2 779	7 981	19 660	6 952	2 476	5 324	4 908
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(8 641)	(9 927)	(940)	(1 267)	(6 434)	(15 160)	(5 233)	(1 754)	(4 157)	(4 016)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	5 748	2 781	2 689	1 512	1 547	4 500	1 719	722	1 167	892
Total des dépenses d'entretien – montant réel	11 084 \$	10 409 \$	4 323 \$	3 073 \$	3 688 \$	16 983 \$	6 574 \$	3 254 \$	3 205 \$	3 950 \$
Montant de la réserve imputé aux fonds de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés et aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	12 789 \$	13 232 \$	4 221 \$			17 682 \$		4 440 \$		

Les dépenses d'investissement au titre de l'entretien pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 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 2017 et en 2018.

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 2018 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement et les agrandissements de la SLB visant le Avalon Mall, à St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador; le Belmont Market, à Victoria, en Colombie-Britannique; le Cassils Road, à Brooks, en Alberta; le Edmundston Plaza, à Edmundston, au Nouveau-Brunswick; le Uptown Centre, à Fredericton, au Nouveau-Brunswick; le Algonquin Avenue Mall, à North Bay, en Ontario; et les terrains Penhorn, à Halifax, en Nouvelle-Écosse.

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		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Amortissement des immeubles comparables	16 691 \$	16 668 \$	(23) \$	49 855 \$	51 099 \$	1 244 \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	12 005	5 298	(6 707)	26 592	10 489	(16 103)
Amortissement	28 696 \$	21 966 \$	(6 730) \$	76 447 \$	61 588 \$	(14 859) \$

L'amortissement des immeubles comparables a augmenté de 23 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 et diminué de 1 244 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, comparativement aux périodes correspondantes de 2017. La baisse s'explique principalement par l'échéance de la durée initiale des baux de locataires depuis le premier trimestre de 2017. 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 en raison surtout de la démolition partielle de bâtiments dans deux immeubles en cours de réaménagement au premier trimestre de 2018 et dans un immeuble au troisième trimestre de 2018. Un amortissement accéléré de 8 444 \$ pour le premier trimestre et de 8 930 \$ pour le troisième trimestre a été inscrit au titre des démolitions partielles.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2018, Crombie a inscrit des pertes de valeur totalisant 8 000 \$ à l'égard de deux immeubles commerciaux. Les pertes de valeur sont le résultat de l'incidence sur la juste valeur des échéances de baux et des départs de locataires, ainsi que du rythme plus lent que prévu des activités de location. La dépréciation a été déterminée pour chaque immeuble individuellement et elle correspond à l'excédent de la valeur comptable, calculée selon la méthode du coût, sur la valeur recouvrable de l'immeuble. Il a été établi que la valeur recouvrable correspondait à la juste valeur de chaque immeuble, soit la valeur des avantages économiques attendus de l'utilisation continue de l'actif ou le prix de vente diminué des coûts de la vente, si ce montant est plus élevé.

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie, incluant les immeubles détenus en vue de la vente, dépassait leur valeur comptable de 812 706 \$ au 30 septembre 2018 (930 365 \$ au 30 septembre 2017). 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 frais d'administration

Le tableau suivant présente les principales catégories de frais généraux et frais d'administration :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Salaires et avantages du personnel	3 562 \$	3 022 \$	(540) \$	9 600 \$	8 599 \$	(1 001) \$
Honoraires professionnels	270	301	31	827	2 067	1 240
Coûts liés au statut de société ouverte	447	574	127	1 549	1 612	63
Loyers et charges d'occupation	169	197	28	522	587	65
Autres	477	581	104	1 544	1 966	422
Frais généraux et frais d'administration	4 925 \$	4 675 \$	(250) \$	14 042 \$	14 831 \$	789 \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	4,9 %	4,6 %	(0,3) %	4,5 %	4,8 %	0,3 %

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les frais généraux et frais d'administration, exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles, se sont élevés à 4,9 %, en hausse de 0,3 % par rapport à la période correspondante de 2017, tandis que les charges ont augmenté de 250 \$, ou 5,3 %, et les produits tirés des immeubles ont régressé de 1,9 %. L'augmentation des charges découle principalement de la hausse des salaires et des indemnités de départ. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, les frais généraux et frais d'administration, exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles, ont diminué de 0,3 % par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, tandis que les charges ont fléchi 789 \$, ou 5,3 %, et les produits tirés des immeubles ont progressé de 1,4 %. Avec prise d'effet le 30 juin 2017, Crombie a réalisé une restructuration fiscale qui a donné lieu à l'élimination d'un passif d'impôt différé de 76 400 \$ lié à sa principale filiale. Des frais liés à la restructuration d'environ 1 059 \$ ont été imputés aux honoraires professionnels pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017. Compte non tenu de ces frais, les frais généraux et frais d'administration représentent 4,5 % des produits tirés des immeubles pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2017.

Charges financières – activités d'exploitation

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Charges financières	23 991 \$	24 648 \$	657 \$	73 729 \$	73 844 \$	115 \$
Amortissement des swaps efficaces et des charges de financement différées	2 582	1 596	(986)	5 934	5 252	(682)
Charges financières – activités d'exploitation	26 573 \$	26 244 \$	(329) \$	79 663 \$	79 096 \$	(567) \$

Les charges financières du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018 ont diminué de 657 \$ et de 115 \$, respectivement, en regard des périodes correspondantes de 2017. Ces baisses découlent des acquisitions et des cessions d'immeubles, des remboursements d'emprunts hypothécaires et du recours accru aux facilités de crédit à taux variable. Le 31 août 2018, Crombie a remboursé par anticipation des débetures convertibles à 5,25 % d'un montant de 74 400 \$ dont l'échéance était prévue le 31 mars 2021. Ce remboursement anticipé a entraîné la radiation accélérée de charges de financement différées de 982 \$.

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	
	2018	2017	2018	2017
Distributions aux porteurs de parts	19 927 \$	19 735 \$	59 704 \$	58 966 \$
Distributions aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote	13 784	13 650	41 301	40 782
Total des distributions	33 711 \$	33 385 \$	101 005 \$	99 748 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation	74,3 %	71,6 %	73,4 %	74,5 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	89,0 %	86,2 %	87,1 %	90,4 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	91,3 %	91,1 %	85,7 %	89,8 %

L'augmentation des distributions est attribuable aux 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 2017 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 réalisé une restructuration fiscale approuvée par les porteurs de parts 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
2017 par dollar de distribution	51,8 %	48,0 %	0,0 %	0,2 %
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 %

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 frais d'administration, 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, et dispose des sources de financement suivantes :

- 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 54 148 \$ (62 846 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2018;
- 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'au plus 100 000 \$, dont un montant de 100 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2018;
- iii) la réaffectation de capitaux par l'entremise de la cession d'immeubles de placement choisis;
- iv) des emprunts hypothécaires garantis et à terme sur des immeubles non grevés, Crombie disposant actuellement d'immeubles non grevés d'une juste valeur de 1 032 113 \$. Les immeubles non grevés s'entendent des immeubles qui sont libres de toute charge pouvant les grever, notamment les emprunts hypothécaires, et qui ne sont pas donnés en nantissement de la facilité de crédit renouvelable à taux variable;
- v) l'émission de billets non garantis de premier rang supplémentaires;
- vi) l'émission de débentures convertibles non garanties supplémentaires;
- vii) l'émission de nouvelles parts.

Outre ce qui précède, Crombie a plusieurs projets d'aménagement en cours et projets d'aménagement important à l'étude, lesquels sont analysés à la rubrique « Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles » du présent rapport de gestion. Le financement de ces projets d'aménagement devrait comprendre un volet spécifique aux projets et à la construction avant que ne soient engagés des montants importants au titre des charges connexes, outre du financement provenant des sources susmentionnées.

Structure du capital

(en milliers de dollars canadiens)	30 septembre 2018		31 décembre 2017		30 septembre 2017	
Emprunts hypothécaires	1 609 154 \$	41,1 %	1 751 096 \$	44,2 %	1 764 730 \$	44,4 %
Facilités de crédit	154 148	3,9 %	53 168	1,4 %	200 491	5,1 %
Billets non garantis de premier rang	699 457	17,8 %	624 320	15,8 %	474 890	12,0 %
Débentures convertibles	—	— %	73 164	1,8 %	73 069	1,8 %
Porteurs de parts de FPI de Crombie	873 089	22,3 %	873 478	22,1 %	873 232	22,0 %
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	584 139	14,9 %	583 777	14,7 %	583 456	14,7 %
	3 919 987 \$	100,0 %	3 959 003 \$	100,0 %	3 969 868 \$	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 54 148 \$ (62 846 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2018. Après le 30 septembre 2018, Crombie a reconduit la facilité de crédit renouvelable et en a prorogé la date d'échéance au 30 juin 2022. 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'avances 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 2018, l'assiette d'emprunts de Crombie permettait le prélèvement d'une somme de 400 000 \$ 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 2018, et elle vient à échéance le 16 mai 2019. Après le 30 septembre 2018, Crombie a reconduit la facilité de crédit bilatérale non garantie et en a prorogé la date d'échéance au 16 mai 2020. 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'avances 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.

Emprunts hypothécaires et facilités de crédit

Les emprunts hypothécaires à taux fixe en cours de Crombie se présentent comme suit :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 616 263 \$	1 759 984 \$	1 773 646 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti	2 226	2 831	3 070
	1 618 489	1 762 815	1 776 716
Charges de financement différées	(9 335)	(11 719)	(11 986)
Total des emprunts hypothécaires	1 609 154 \$	1 751 096 \$	1 764 730 \$

Les emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 4,30 % (compte tenu d'une compensation du taux d'intérêt versée par Empire aux termes de la convention de compensation générale) et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,8 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 a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts hypothécaires à taux variable de 104 413 \$.

Les remboursements du capital des emprunts hypothécaires à taux fixe et des facilités de crédit sont échelonnés comme suit :

Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance						
	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit	Total	En pourcentage du total	Paiements de capital	Total des versements requis	En pourcentage du total
Reste de 2018	— \$	— \$	— \$	— %	13 188 \$	13 188 \$	0,8 %
31 décembre 2019	126 978	100 000	226 978	15,4 %	53 345	280 323	15,8 %
31 décembre 2020	225 241	—	225 241	15,3 %	46 706	271 947	15,4 %
31 décembre 2021	89 182	54 148	143 330	9,7 %	45 037	188 367	10,6 %
31 décembre 2022	194 868	—	194 868	13,3 %	38 609	233 477	13,2 %
Par la suite	681 418	—	681 418	46,3 %	101 691	783 109	44,2 %
Total ¹⁾	1 317 687 \$	154 148 \$	1 471 835 \$	100,0 %	298 576 \$	1 770 411 \$	100,0 %

¹⁾ Exclut l'ajustement de juste valeur de la dette et les charges de financement différées.

De l'encours des dettes venant à échéance, seulement 26,7 % des emprunts hypothécaires et 30,7 % du total de l'encours des dettes venant à échéance arriveront à échéance cette année et au cours des deux prochaines années civiles.

Billets non garantis de premier rang

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Série A	31 octobre 2018	3,986 %	175 000 \$	175 000 \$	175 000 \$
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,769 %	250 000	175 000	175 000
Série C	10 février 2020	2,775 %	125 000	125 000	125 000
Série D	21 novembre 2022	4,066 %	150 000	150 000	—
Prime d'émission de la série B non amortie			1 180	1 323	1 420
Charges de financement différées			(1 723)	(2 003)	(1 530)
			699 457 \$	624 320 \$	474 890 \$

Le 31 octobre 2018, Crombie a émis pour 175 000 \$ de billets non garantis de premier rang de série E à 4,8 % échéant le 31 janvier 2025. Le prix des billets a été fixé à 999,96 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital, ce qui représente un rendement réel à l'échéance de 4,802 %. Le produit net de l'émission a été affecté au financement des billets non garantis de premier rang de série A à 3,986 % d'un montant de 175 000 \$ arrivés à échéance le 31 octobre 2018.

Le 31 août 2018, 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 3,882 % et les billets ont été vendus au prix de 1 002,02 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital plus les intérêts courus.

Le 20 novembre 2017, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, des billets de série D (non garantis de premier rang) à 4,066 % d'un capital global de 150 000 \$ qui viennent à échéance le 21 novembre 2022.

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 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Série D	20,10 \$	4 juillet 2017	5,00 %	— \$	— \$	— \$
Série E	17,15 \$	31 août 2018	5,25 %	—	74 400	74 400
Charges de financement différées				—	(1 236)	(1 331)
				— \$	73 164 \$	73 069 \$

Le 31 août 2018, Crombie a exercé son droit de rembourser par anticipation ses débetures subordonnées non garanties convertibles de série E à 5,25 % dont l'échéance initiale était prévue le 31 mars 2021 (les « débetures ») conformément aux modalités de l'acte de fiducie supplémentaire. Au moment du rachat, Crombie a versé aux porteurs de débetures une somme de 1 022,01 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital des débetures correspondant au montant en capital impayé des débetures, majoré des intérêts courus et impayés.

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.

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 2018, Crombie a émis 439 069 parts de FPI et 311 374 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Jusqu'au 22 mai 2018, les parts étaient émises aux termes du RRD à un taux d'escompte de 3 % par rapport au cours du marché. À cette date, Crombie a modifié le RRD de manière à éliminer l'escompte, de sorte que les parts émises aux termes du RRD sont dorénavant émises à un prix correspondant à 100 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2018 se détaillait comme suit :

Parts	89 575 415
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	61 974 277

¹⁾ Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 61 974 277 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.

Rentrées et sorties de fonds

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	26 335 \$	38 343 \$	(12 008) \$	43 869 \$	69 796 \$	(25 927) \$
Activités de financement	4 161	72 281	(68 120)	(9 129)	94 953	(104 082)
Activités d'investissement	(30 496)	(110 624)	80 128	(34 740)	(164 749)	130 009
Variation nette au cours de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$

Activités d'exploitation

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Actif net attribuable aux porteurs de parts et éléments sans effet sur la trésorerie	11 042 \$	19 159 \$	(8 117) \$	41 045 \$	51 852 \$	(10 807) \$
Éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	15 295	19 184	(3 889)	2 826	17 944	(15 118)
Impôt sur le résultat payé	(2)	—	(2)	(2)	—	(2)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	26 335 \$	38 343 \$	(12 008) \$	43 869 \$	69 796 \$	(25 927) \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont diminué de 12 008 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Au cours du trimestre, les distributions réinvesties dans le cadre du RRD ont diminué de 7 703 \$. La hausse de 3 889 \$ des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie découle principalement du calendrier des encaissements des créances ainsi que des décaissements des charges payées d'avance et des fournisseurs.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont diminué de 25 927 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de 2017. Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution de 15 362 \$ des distributions réinvesties dans le cadre du RRD et par la réduction des rentrées de trésorerie attribuables aux éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie de 15 118 \$. Cette diminution tient compte du montant de 8 600 \$ encaissé au premier trimestre de 2017 au titre du produit tiré de nouveaux emprunts hypothécaires faisant l'objet d'une retenue depuis décembre 2016 ainsi que des variations d'un exercice à l'autre du calendrier de paiement des dépenses.

Activités de financement

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Encaissement de nouveaux emprunts hypothécaires	— \$	— \$	— \$	— \$	192 783 \$	(192 783) \$
Remboursement ordinaire sur le capital d'emprunts hypothécaires	(13 033)	(13 078)	45	(40 037)	(38 818)	(1 219)
Remboursement forfaitaire sur le capital d'emprunts hypothécaires	—	(11 573)	11 573	(64 713)	(50 379)	(14 334)
Encaissement (remboursement) de facilités de crédit, montant net	21 727	158 433	(136 706)	100 981	(19 883)	120 864
Charges de financement différées – dette relative aux immeubles de placement	(53)	(1 216)	1 163	(284)	(3 346)	3 062
Émission de billets non garantis de premier rang	75 152	—	75 152	75 152	76 413	(1 261)
Charges de financement différées – billets non garantis de premier rang	(210)	—	(210)	(328)	(347)	19
Remboursement anticipé de débentures convertibles	(74 400)	(60 000)	(14 400)	(74 400)	(60 000)	(14 400)
Autres éléments, montant net	(5 022)	(285)	(4 737)	(5 500)	(1 470)	(4 030)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	4 161 \$	72 281 \$	(68 120) \$	(9 129) \$	94 953 \$	(104 082) \$

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 ont diminué de 68 120 \$ comparativement à la période correspondante de 2017. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018, Crombie a augmenté son utilisation des facilités de crédit à taux

variable de 21 727 \$ (158 433 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2017) aux fins des acquisitions d'immeubles et des ajouts à des immeubles. Le 31 août 2018, Crombie a émis des billets de série B (non garantis de premier rang) à 3,962 % d'un montant supplémentaire de 75 000 \$ pour un produit brut de 75 152 \$, soit un rendement réel à l'échéance de 3,882 %. Le produit a été affecté au remboursement anticipé des débetures convertibles de série E. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017, Crombie a remboursé par anticipation des débetures convertibles de série D d'un montant de 60 000 \$ au moyen de ses facilités de crédit.

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 ont diminué de 104 082 \$ comparativement à la période correspondante de 2017. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Crombie a remboursé des emprunts hypothécaires arrivant à échéance de 64 713 \$ (50 379 \$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017) et augmenté son utilisation des facilités de crédit à taux variable de 100 981 \$. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2017, Crombie a émis des nouveaux emprunts hypothécaires de 192 783 \$ assortis d'un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,43 % et en a affecté le produit à des acquisitions d'immeubles et à la réduction des facilités de crédit à taux variable. Le 3 mars 2017, Crombie a émis des billets de série B (de premier rang non garantis) à 3,962 % d'un montant supplémentaire de 75 000 \$ pour un produit brut de 76 413 \$, ce qui s'est traduit par un rendement effectif à l'échéance de 3,48 %. Le produit de l'émission a été affecté à la réduction des facilités de crédit à taux variable.

Activités d'investissement

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2018	2017	Écart	2018	2017	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Acquisition d'immeubles de placement	(3 759) \$	(93 533) \$	89 774 \$	(108 554) \$	(119 357) \$	10 803 \$
Ajouts aux immeubles de placement	(21 616)	(13 921)	(7 695)	(61 495)	(29 913)	(31 582)
Produit tiré de la cession d'immeubles de placement	11 850	—	11 850	163 827	—	163 827
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	—	—	1 252	1 220	32
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires	(3 370)	(2 190)	(1 180)	(13 632)	(11 801)	(1 831)
Ajouts aux charges de location différées	(259)	(286)	27	(757)	(907)	150
Ajouts aux agencements et au matériel informatique	(1 230)	(694)	(536)	(3 156)	(2 290)	(866)
Acquisition de participations dans des coentreprises	(10 210)	—	(10 210)	(10 210)	(1 701)	(8 509)
Ajouts aux participations dans des coentreprises	(1 902)	—	(1 902)	(2 015)	—	(2 015)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(30 496) \$	(110 624) \$	80 128 \$	(34 740) \$	(164 749) \$	130 009 \$

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement ont diminué de 80 128 \$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2018 comparativement à la période correspondante de 2017. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2018, Crombie a acquis des ajouts à un immeuble commercial existant pour une contrepartie en trésorerie nette de 3 759 \$ et réalisé la cession d'un immeuble commercial pour un produit net de 11 850 \$. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2017, Crombie a réalisé l'acquisition de six immeubles et d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial existant pour une contrepartie en trésorerie nette de 93 533 \$.

Les flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement ont diminué de 130 009 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018 comparativement à la période correspondante de 2017. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Crombie a réalisé les acquisitions et les cessions décrites ci-haut, de même que l'acquisition de dix immeubles commerciaux et d'ajouts à deux immeubles commerciaux existants et la cession de quatre immeubles commerciaux et d'un immeuble à usage mixte, la cession d'une participation de 50 % dans neuf immeubles commerciaux et la cession d'un terrain vacant adjacent à un immeuble à usage mixte destiné à l'aménagement.

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 de sa capacité à générer des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation 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.

La 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 inclus dans la liste ci-dessus. Le calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017 s'établit comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	26 335 \$	38 343 \$	43 869 \$	69 796 \$
Ajouter (déduire) :				
Distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	33 711	33 385	101 005	99 748
Montant sans effet sur la trésorerie au titre du RRD inclus dans les distributions susmentionnées	(810)	(8 513)	(9 423)	(24 785)
Variations du fonds de roulement non liées aux flux de trésorerie durables	(16 068)	(21 104)	(529)	(16 974)
Réserve liée aux dépenses d'entretien	(4 221)	(4 440)	(12 789)	(13 232)
Amortissement des charges de financement différées	(2 019)	(1 010)	(4 228)	(3 478)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	36 928	36 661	117 905	111 075
Total des distributions déclarées durant la période	33 711	33 385	101 005	99 748
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés par rapport au total des distributions	3 217 \$	3 276 \$	16 900 \$	11 327 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	91,3 %	91,1 %	85,7 %	89,8 %

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 2018, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 346 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 8 698 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Au 30 septembre 2018, 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. La méthode qu'emploie Crombie pour calculer la juste valeur comprend l'inscription à l'actif du résultat d'exploitation net par application des taux de capitalisation établis par des évaluateurs externes. Les immeubles de placement font également l'objet d'évaluations externes indépendantes, en rotation sur une période de quatre ans au maximum. Une description plus détaillée des techniques d'évaluation figure dans les états financiers audités de fin d'exercice de Crombie.

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) s'élevait à 50,5 % au 30 septembre 2018 par rapport à 50,2 % au 30 septembre 2017. Ce ratio d'endettement est inférieur 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 2018, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement a augmenté de 0,13 % pour s'établir à 6,06 %.

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 618 489 \$	1 631 707 \$	1 718 804 \$	1 762 815 \$	1 776 716 \$
Billets non garantis de premier rang	700 000	625 000	625 000	625 000	475 000
Débentures convertibles	—	74 400	74 400	74 400	74 400
Facilité de crédit renouvelable	54 148	32 422	11 161	8 168	100 491
Facilité de crédit bilatérale	100 000	100 000	50 000	45 000	100 000
Total de l'encours de la dette	2 472 637	2 463 529	2 479 365	2 515 383	2 526 607
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(891)	(965)	(1 040)	(1 117)	(1 194)
Dette	2 471 746 \$	2 462 564 \$	2 478 325 \$	2 514 266 \$	2 525 413 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 786 000 \$	4 862 000 \$	4 943 000 \$	4 944 000 \$	4 969 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	57 181	60 354	33 469	41 056	38 409
Charges de financement différées	11 058	12 815	14 095	14 958	14 847
Participation dans des coentreprises	37 578	2 715	2 711	2 602	5 213
Compensation du taux d'intérêt	(891)	(965)	(1 040)	(1 117)	(1 194)
Valeur comptable brute (selon la juste valeur)	4 890 926 \$	4 936 919 \$	4 992 235 \$	5 001 499 \$	5 026 275 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	50,5 %	49,9 %	49,6 %	50,3 %	50,2 %

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

Le BAIIA est une mesure non conforme aux PCGR et il 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. Crombie est d'avis que le BAIIA est une mesure qui indique sa capacité à remplir ses obligations en matière de service de la dette, à financer ses projets d'investissement et à faire l'acquisition d'immeubles. Le BAIIA calculé par Crombie n'est pas nécessairement comparable au BAIIA présenté par d'autres entités.

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016
Produits tirés des immeubles	100 505 \$	104 143 \$	105 705 \$	105 667 \$	102 424 \$	101 591 \$	102 131 \$	105 269 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	3 334	2 468	3 622	3 507	2 759	2 960	3 542	3 328
Produits tirés des immeubles ajustés	103 839	106 611	109 327	109 174	105 183	104 551	105 673	108 597
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(27 660)	(29 925)	(32 904)	(31 622)	(28 259)	(29 793)	(31 395)	(29 395)
Frais généraux et frais d'administration	(4 925)	(4 626)	(4 491)	(4 246)	(4 675)	(5 160)	(4 996)	(4 266)
BAIIA (1)	71 254 \$	72 060 \$	71 932 \$	73 306 \$	72 249 \$	69 598 \$	69 282 \$	74 936 \$
BAIIA sur 12 mois consécutifs (4)	288 552 \$	289 547 \$	287 085 \$	284 435 \$	286 065 \$			
Charges financières liées aux activités d'exploitation	26 573 \$	26 381 \$	26 709 \$	26 681 \$	26 244 \$	26 892 \$	25 960 \$	25 656 \$
Amortissement des charges de financement différées	(2 019)	(1 093)	(1 116)	(996)	(1 010)	(1 521)	(947)	(877)
Amortissement des swaps efficaces	(563)	(568)	(575)	(580)	(586)	(591)	(597)	(603)
Charge d'intérêts ajustée (2)	23 991 \$	24 720 \$	25 018 \$	25 105 \$	24 648 \$	24 780 \$	24 416 \$	24 176 \$
Remboursements du capital de la dette (3)	13 033 \$	13 124 \$	13 880 \$	13 661 \$	13 078 \$	13 056 \$	12 684 \$	11 671 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/valeur comptable brute) (5) ¹⁾	2 471 746 \$	2 462 564 \$	2 478 325 \$	2 514 266 \$	2 525 413 \$			
Ratio de couverture du service des intérêts {(1)/(2)}	2,97 x	2,92 x	2,88 x	2,92 x	2,93 x	2,81 x	2,84 x	3,10 x
Ratio de couverture du service de la dette {(1)/((2)+(3))}	1,92 x	1,90 x	1,85 x	1,89 x	1,92 x	1,84 x	1,87 x	2,09 x
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs {(5)/(4)}	8,57 x	8,50 x	8,63 x	8,84 x	8,83 x			

¹⁾ L'encours de la dette était auparavant calculé dans le cadre du calcul du ratio dette/valeur comptable brute selon la juste valeur.

COMPTABILITÉ

Transactions entre parties liées

Au 30 septembre 2018, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % (41,5 % 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	
	2018	2017	2018	2017
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	53 335 \$	50 787 \$	163 324 \$	157 317 \$
Produits locatifs liés au bail principal	136 \$	170 \$	476 \$	532 \$
Revenus tirés des résiliations de contrats de location	— \$	61 \$	— \$	102 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(16) \$	(16) \$	(40) \$	(29) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	139 \$	165 \$	422 \$	484 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(57) \$	(67) \$	(150) \$	(204) \$
Charges financières – activités d'exploitation				
Intérêts sur les débetures convertibles	— \$	(13) \$	— \$	(608) \$
Compensation du taux d'intérêt	74 \$	79 \$	226 \$	258 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(13 987) \$	(13 853) \$	(41 908) \$	(41 388) \$

Crombie fournit des services de gestion immobilière, de location et de gestion environnementale à certains immeubles détenus par certaines filiales d'Empire moyennant des honoraires aux termes d'une convention de gestion. Les produits découlant de la convention de gestion sont portés en réduction des frais généraux et frais d'administration. Outre les points susmentionnés :

- Le 28 septembre 2018, Crombie a acquis un ajout à un immeuble existant représentant une superficie locative brute d'environ 10 000 pieds carrés auprès d'une filiale d'Empire, en contrepartie de 3 735 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Le 29 juin 2018, Crombie a acquis un immeuble commercial en Alberta pour 12 500 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Le 6 avril 2018, Crombie a acquis un portefeuille de neuf immeubles commerciaux et deux ajouts à des immeubles commerciaux existants pour 88 110 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Crombie a émis 311 374 parts de société en commandite de catégorie B (771 981 parts au 30 septembre 2017) en faveur d'ECLD en vertu du RRD.
- Le 29 septembre 2017, Crombie a acquis un ajout à un immeuble existant représentant une superficie locative brute d'environ 31 000 pieds carrés auprès 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 fait l'acquisition d'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 obtenu règlement de la créance à long terme qu'elle avait au préalable 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.

Les transactions entre parties liées de Crombie sont décrites plus en détail dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 perte de valeur, les avantages du personnel, 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 2017.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont analysés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2017.

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 2018 :

(en milliers de dollars canadiens)		30 septembre 2018	31 décembre 2017	30 septembre 2017
Actifs financiers	Niveau			
Titres négociables	1	— \$	1 285 \$	1 224 \$
Total des actifs financiers évalués à la juste valeur		— \$	1 285 \$	1 224 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur. Au cours du trimestre clos le 31 mars 2018, Crombie a vendu les titres négociables.

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 :

	30 septembre 2018		31 décembre 2017		30 septembre 2017	
(en milliers de dollars canadiens)	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers						
Créances à long terme ¹⁾	20 876 \$	21 799 \$	6 642 \$	6 628 \$	6 698 \$	6 652 \$
Total des autres actifs financiers	20 876 \$	21 799 \$	6 642 \$	6 628 \$	6 698 \$	6 652 \$
Passifs financiers						
Dette relative aux immeubles de placement	1 799 397 \$	1 772 637 \$	1 846 029 \$	1 815 983 \$	2 012 445 \$	1 977 207 \$
Billets non garantis de premier rang	699 330	700 000	627 120	625 000	474 668	475 000
Déventures convertibles	—	—	76 818	74 400	76 632	74 400
Total des autres passifs financiers	2 498 727 \$	2 472 637 \$	2 549 967 \$	2 515 383 \$	2 563 745 \$	2 526 607 \$

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 parties liées et 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, passifs éventuels et garanties

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 2018, Crombie avait des lettres de crédit en cours totalisant 8 698 \$ relativement aux éléments suivants :

	30 septembre	
(en milliers de dollars canadiens)	2018	2017
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 858 \$	3 879 \$
Prêteurs hypothécaires en vue principalement de respecter les conditions de financement hypothécaire visant des immeubles destinés au réaménagement	4 840	4 840
Total des lettres de crédit en cours	8 698 \$	8 719 \$

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 7 à 71 ans, compte tenu des options de reconduction. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018, Crombie a versé 466 \$ et 1 399 \$, respectivement, à des tiers propriétaires dans le cadre de contrats de location de terrains (463 \$ et 1 240 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017).

Au 30 septembre 2018, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 226 369 \$, dont une somme de 136 510 \$ avait été réglée.

Crombie garantit intégralement les emprunts hypothécaires relatifs à des immeubles qu'elle ne détient pas en propriété exclusive. Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des charges spécifiques grevant les immeubles. Au 30 septembre 2018, Crombie avait fourni des garanties d'environ 38 546 \$ (néant au 30 septembre 2017) à l'égard d'emprunts hypothécaires excédant sa participation dans les immeubles visés. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de ces emprunts hypothécaires est de 6,1 ans.

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 décrits plus en détail à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2017. Il n'y a eu aucun changement important en matière de gestion des risques depuis. Crombie présente des mises à jour relatives aux risques particulières au 30 septembre 2018 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 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 54,8 % du loyer minimal annuel; compte non tenu de Sobeys, aucun autre locataire ne représente plus de 4,9 % 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 peuvent varier 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 53 335 \$ et de 163 324 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018 (50 787 \$ et 157 317 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2017) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

Au cours des cinq prochains exercices, des baux visant au plus 4,4 % 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.

À chaque date de clôture, Crombie évalue s'il existe des indications objectives de dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti. Lorsque de telles indications existent, Crombie comptabilise une perte de valeur qui correspond à la différence entre la valeur comptable de l'instrument et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisés selon le taux d'intérêt effectif initial de l'instrument ou un taux d'actualisation fondé sur le risque associé à l'actif financier visé par le test. La valeur comptable de l'actif est réduite de ce montant au moyen d'un débit inscrit à l'état du résultat global.

Le risque de crédit de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2017.

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 2018 :

- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 4,8 ans;
- Crombie dispose 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 54 148 \$ au 30 septembre 2018;
- 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 2018;
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt de 104 413 \$ en cours visant des emprunts hypothécaires à taux variable.

Crombie estime qu'un montant de 557 \$ du cumul des autres éléments du résultat global sera reclassé dans les charges financières au dernier trimestre de l'exercice 2018, en fonction de tous les swaps réglés au 30 septembre 2018.

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 du taux d'intérêt de 0,5 %	
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable à taux variable		Diminution du taux	Augmentation du taux
Trimestre clos le 30 septembre 2018		164 \$	(164) \$
Trimestre clos le 30 septembre 2017		216 \$	(216) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2018		397 \$	(397) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2017		344 \$	(344) \$

Le risque de taux d'intérêt de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2017.

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 frais d'administration, 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 de 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 :

		Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre						
<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>		Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	1 902 375 \$	136 622 \$	386 849 \$	155 721 \$	327 409 \$	260 659 \$	635 115 \$	
Billets non garantis de premier rang	756 960	195 054	142 256	262 702	6 099	150 849	—	
	2 659 335	331 676	529 105	418 423	333 508	411 508	635 115	
Facilités de crédit à taux variable	161 704	104 152	1 945	55 607	—	—	—	
Total	2 821 039 \$	435 828 \$	531 050 \$	474 030 \$	333 508 \$	411 508 \$	635 115 \$	

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 2017.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 19 octobre 2018, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 31 octobre 2018 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2018 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2018.
- b) Le 31 octobre 2018, Crombie a émis pour 175 000 \$ de billets non garantis de premier rang de série E à 4,8 % échéant le 31 janvier 2025. Le prix des billets a été fixé à 999,96 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital, ce qui représente un rendement réel à l'échéance de 4,802 %. Le produit net de l'émission a été affecté au financement des billets non garantis de premier rang de série A à 3,986 % d'un montant de 175 000 \$ arrivés à échéance le 31 octobre 2018.

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 2018. 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 2017 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 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. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016
Produits tirés des immeubles	100 505 \$	104 143 \$	105 705 \$	105 667 \$	102 424 \$	101 591 \$	102 131 \$	105 269 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 660	29 925	32 904	31 622	28 259	29 793	31 395	29 395
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72 845	74 218	72 801	74 045	74 165	71 798	70 736	75 874
Profit sur cession	100	33 502	11 841	2 474	—	—	—	9 761
Charges :								
Frais généraux et frais d'administration	(4 925)	(4 626)	(4 491)	(4 246)	(4 675)	(5 160)	(4 996)	(4 266)
Charges financières – activités d'exploitation	(26 573)	(26 381)	(26 709)	(26 681)	(26 244)	(26 892)	(25 960)	(25 656)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	69	39	35	(7)	41	27	—	—
Amortissement	(28 696)	(19 719)	(28 032)	(20 619)	(21 966)	(19 826)	(19 796)	(19 435)
Perte de valeur	—	(8 000)	—	—	—	—	—	(6 000)
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	12 820	49 033	25 445	24 966	21 321	19 947	19 984	30 278
Impôt exigible	(2)	—	—	2 082	—	(4)	—	—
Impôt différé	—	—	—	—	—	76 400	(1 000)	1 200
Résultat d'exploitation	12 818	49 033	25 445	27 048	21 321	96 343	18 984	31 478
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 711)	(33 688)	(33 606)	(33 511)	(33 385)	(33 248)	(33 115)	(32 987)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(40)	(50)	295	18	25	1	101	(46)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(20 933) \$	15 295 \$	(7 866) \$	(6 445) \$	(12 039) \$	63 096 \$	(14 030) \$	(1 555) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,08 \$	0,32 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,14 \$	0,65 \$	0,13 \$	0,21 \$
Résultat d'exploitation par part – dilué	0,08 \$	0,32 \$	0,17 \$	0,18 \$	0,14 \$	0,63 \$	0,13 \$	0,21 \$

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017	31 mars 2017	31 déc. 2016
Distributions								
Distributions	33 711 \$	33 688 \$	33 606 \$	33 511 \$	33 385 \$	33 248 \$	33 115 \$	32 987 \$
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	37 867 \$	39 492 \$	38 664 \$	39 481 \$	38 713 \$	35 532 \$	36 132 \$	37 776 \$
Par part – de base	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,26 \$
Par part – dilués ³⁾	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$
Ratio de distribution	89,0 %	85,3 %	86,9 %	84,9 %	86,2 %	93,6 %	91,7 %	87,3 %
Fonds provenant des activités d'exploitation après ajustement ²⁾								
De base	45 355 \$	46 325 \$	45 864 \$	47 237 \$	46 652 \$	43 335 \$	43 928 \$	45 964 \$
Par part – de base	0,30 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,30 \$	0,31 \$
Par part – dilués ³⁾	0,30 \$	0,30 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,31 \$
Ratio de distribution	74,3 %	72,7 %	73,3 %	70,9 %	71,6 %	76,7 %	75,4 %	71,8 %

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 ayant un effet antidilutif. 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 2018, acquisition d'un ajout à un immeuble commercial existant pour un prix d'acquisition total de 3 735 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 39 682 \$;
 - Au 30 juin 2018, acquisition de dix immeubles commerciaux et d'ajouts à deux immeubles commerciaux existants pour un prix d'acquisition total de 100 610 \$, cession de deux immeubles commerciaux et d'un immeuble à usage mixte pour un produit de 74 250 \$ et cession d'une participation de 50 % dans neuf immeubles commerciaux pour un produit de 77 929 \$;
 - Au 31 mars 2018, cession de deux immeubles commerciaux pour un produit de 35 627 \$ et cession de terrains résidentiels adjacents à un immeuble destiné à l'aménagement pour un produit de 5 725 \$;
 - Au 31 décembre 2017, cession d'un immeuble commercial pour un produit de 15 600 \$;
 - Au 30 septembre 2017, acquisition de six immeubles commerciaux pour un prix d'acquisition total de 100 257 \$ et acquisition d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial existant, pour un prix d'acquisition total de 7 671 \$;
 - Au 31 mars 2017, acquisition d'un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 8 320 \$;
 - Au 31 décembre 2016, acquisition de deux immeubles commerciaux et un ajout à un immeuble de bureaux existant pour un prix d'acquisition total de 34 000 \$ et cession de cinq immeubles commerciaux pour un produit de 32 500 \$.
- 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 consolidé du résultat global de Crombie pour le trimestre clos le 30 juin 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 7 novembre 2018

New Glasgow, Nouvelle-Écosse, Canada