

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 septembre 2018

Table des matières

	Page
Bilans consolidés résumés intermédiaires non audités	1
États consolidés résumés intermédiaires non audités du résultat global	2
États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts	3
Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie	4
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)	5-26

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Bilans consolidés résumés intermédiaires non audités
(en milliers de dollars canadiens)

	Note	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 752 352 \$	3 826 961 \$
Participation dans des coentreprises	4	37 578	2 602
Autres actifs	5	248 011	225 908
		<u>4 037 941</u>	<u>4 055 471</u>
Actif courant			
Autres actifs	5	30 112	31 383
Total de l'actif		<u>4 068 053</u>	<u>4 086 854</u>
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	1 540 100	1 632 431
Facilités de crédit	6	54 148	53 168
Billets de premier rang non garantis	7	524 457	449 320
Déventures convertibles	8	—	73 164
Obligation au titre des avantages du personnel		9 049	8 849
Fournisseurs et autres créditeurs	9	10 965	9 558
		<u>2 138 719</u>	<u>2 226 490</u>
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	6	69 054	118 665
Facilités de crédit	6	100 000	—
Billets de premier rang non garantis	7	175 000	175 000
Obligation au titre des avantages du personnel		282	282
Fournisseurs et autres créditeurs	9	127 770	109 162
		<u>472 106</u>	<u>403 109</u>
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		<u>2 610 825</u>	<u>2 629 599</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts		<u>1 457 228 \$</u>	<u>1 457 255 \$</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts du FPI Crombie		873 089 \$	873 478 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		584 139	583 777
		<u>1 457 228 \$</u>	<u>1 457 255 \$</u>
Engagements, passifs éventuels et garanties	20		
Événements postérieurs à la date de clôture	21		

Voir les notes annexes.

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

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2018	2017	2018	2017
Produits tirés des immeubles	10	100 505 \$	102 424 \$	310 353 \$	306 146 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		27 660	28 259	90 489	89 447
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles		72 845	74 165	219 864	216 699
Profit sur la cession d'immeubles de placement	3	100	—	45 443	—
Perte de valeur d'immeubles de placement	3	—	—	(8 000)	—
Amortissement des immeubles de placement	3	(26 814)	(20 217)	(70 873)	(56 171)
Amortissement des immobilisations incorporelles	3	(1 697)	(1 579)	(5 013)	(4 948)
Amortissement des charges de location différées	3	(175)	(170)	(531)	(469)
Amortissement des agencements et du matériel informatique	5	(10)	—	(30)	—
Frais généraux et frais d'administration	12	(4 925)	(4 675)	(14 042)	(14 831)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	13	(26 573)	(26 244)	(79 663)	(79 096)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	69	41	143	68
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat		12 820	21 321	87 298	61 252
Impôt sur le résultat – exigible	14	(2)	—	(2)	(4)
Impôt sur le résultat – différé	14	—	—	—	75 400
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		12 818	21 321	87 296	136 648
Charges financières – autres					
Distributions aux porteurs de parts		(33 711)	(33 385)	(101 005)	(99 748)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12	(40)	25	205	127
		(33 751)	(33 360)	(100 800)	(99 621)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(20 933)	(12 039)	(13 504)	37 027
Autres éléments du résultat global					
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans l'augmentation (la diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts :					
Coûts engagés sur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie transférés aux charges financières – activités d'exploitation		563	586	1 706	1 774
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie		1 210	2 291	2 128	2 872
Autres éléments du résultat global		1 773	2 877	3 834	4 646
Résultat global		(19 160) \$	(9 162) \$	(9 670) \$	41 673 \$

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États consolidés résumés intermédiaires non audités des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts
(en milliers de dollars canadiens)

	Parts du FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B	Actif net (passif) attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuables aux	
					Parts du FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
(Note 15)						
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	1 746 139 \$	(285 388) \$	(3 496) \$	1 457 255 \$	873 478 \$	583 777 \$
Ajustements au titre du RAPS	46	16	—	62	62	—
États du résultat global	—	(13 504)	3 834	(9 670)	(6 117)	(3 553)
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	9 423	—	—	9 423	5 508	3 915
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondé sur des parts	158	—	—	158	158	—
Solde au 30 septembre 2018	1 755 766 \$	(298 876) \$	338 \$	1 457 228 \$	873 089 \$	584 139 \$

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

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie
(en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres		Périodes de neuf mois	
		clos les 30 septembre		closes les 30 septembre	
	Note	2018	2017	2018	2017
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :					
Activités d'exploitation					
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(20 933) \$	(12 039) \$	(13 504) \$	37 027 \$
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	16	31 975	31 198	54 549	14 825
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie	16	15 295	19 184	2 826	17 944
Impôt sur le résultat payé		(2)	—	(2)	—
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		26 335	38 343	43 869	69 796
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires		—	—	—	192 783
Charges de financement différées – dette relative aux immeubles de placement		(53)	(1 216)	(284)	(3 346)
Remboursement de prêts hypothécaires – capital		(13 033)	(13 078)	(40 037)	(38 818)
Remboursement de prêts hypothécaires – à l'échéance		—	(11 573)	(64 713)	(50 379)
Acompte sur (remboursement de) facilités de crédit à taux variable		21 727	158 433	100 981	(19 883)
Émission de billets de premier rang non garantis		75 152	—	75 152	76 413
Charges de financement différées – billets de premier rang non garantis		(210)	—	(328)	(347)
Remboursement anticipé de débentures convertibles		(74 400)	(60 000)	(74 400)	(60 000)
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette		(111)	(245)	(379)	(834)
Comptabilisation de la compensation du taux d'intérêt		(74)	(79)	(226)	(250)
Remboursement des prêts à recevoir aux termes du RAPS		16	15	46	59
Recouvrement (avances sur) des créances à long terme		(4 853)	24	(4 941)	(445)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		4 161	72 281	(9 129)	94 953
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		(3 759)	(93 533)	(108 554)	(119 357)
Entrées d'immeubles de placement		(21 616)	(13 921)	(61 495)	(29 913)
Produit de la cession d'immeubles de placement	3	11 850	—	163 827	—
Acquisition de participations dans des coentreprises		(10 210)	—	(10 210)	(1 701)
Apports versés aux coentreprises		(1 902)	—	(2 015)	—
Ajouts aux agencements et au matériel informatique		(1 230)	(694)	(3 156)	(2 290)
Produit de la cession de titres négociables		—	—	1 252	1 220
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(3 370)	(2 190)	(13 632)	(11 801)
Ajouts aux charges de location différées		(259)	(286)	(757)	(907)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(30 496)	(110 624)	(34 740)	(164 749)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie					
		—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture					
		—	—	—	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture					
		— \$	— \$	— \$	— \$

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

1) INFORMATION GÉNÉRALE ET NATURE DES ACTIVITÉS

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'acquisition d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux et d'immeubles à usage mixte productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada, B2H 3S2. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2018 et 2017 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés résumés intermédiaires du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018 a été autorisée par le conseil de fiducie le 7 novembre 2018.

2) SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire* et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1 *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

b) Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires sont présentés en dollars canadiens (« \$ CA »), la monnaie fonctionnelle et la monnaie de présentation de Crombie, arrondis au millier de dollars près. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires sont établis selon le coût historique, à l'exception de tout actif ou passif financier classé à la juste valeur, les variations de la juste valeur étant comptabilisées à titre d'augmentation (de diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (classement à la juste valeur par le biais du résultat net), ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

c) Présentation des états financiers

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

d) Périmètre de consolidation

i) Filiales

Les états financiers de Crombie regroupent ceux de Crombie et de toutes ses filiales au 30 septembre 2018. Les filiales sont toutes des entités contrôlées par Crombie. Le 30 septembre 2018 est la date de présentation de l'information pour toutes les filiales.

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

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

ii) Partenariats

Les partenariats sont des entreprises commerciales sur lesquelles deux parties ou plus exercent un contrôle conjoint. Le contrôle conjoint repose sur le partage contractuel du contrôle relatif aux décisions qui portent sur les activités visées. Les partenariats sont classés comme des entreprises communes ou des coentreprises selon les modalités contractuelles qui déterminent les droits et les obligations des parties au partenariat.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Entreprises communes

Une entreprise commune est un partenariat dans lequel les parties ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs liés au partenariat. En ce qui concerne les entreprises communes, Crombie comptabilise sa quote-part des actifs, des passifs, des produits et des charges dans les catégories pertinentes de ses états financiers.

Coentreprises

Une coentreprise est une entité à l'égard de laquelle Crombie partage le contrôle conjoint avec d'autres parties et dans laquelle les coentrepreneurs ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Un contrôle conjoint existe lorsque le partage du contrôle fait l'objet d'une entente contractuelle et lorsque les décisions concernant les activités visées importantes du partenariat nécessitent le consentement unanime des parties qui exercent le contrôle conjoint.

La participation dans des coentreprises est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation est comptabilisée initialement au coût; par la suite, des ajustements sont apportés pour tenir compte de la quote-part du résultat d'exploitation qui revient à Crombie et de toute variation de l'actif net. La période de présentation de l'information des coentreprises est la même que celle de Crombie et des ajustements sont apportés au besoin pour harmoniser les méthodes comptables des coentreprises avec celles de Crombie.

e) Application de nouvelles IFRS

i) IFRS 9 Instruments financiers

IFRS 9 *Instruments financiers : Classement et évaluation* (« IFRS 9 ») publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») le 24 juillet 2014 est la norme qui a remplacé IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* (« IAS 39 »). La norme établit des exigences en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation, de décomptabilisation et de comptabilité de couverture générale, ainsi qu'un modèle de dépréciation prospectif fondé sur les pertes attendues. Crombie a adopté la norme le 1^{er} janvier 2018. L'adoption de cette norme n'a pas eu une incidence importante sur les états financiers de Crombie.

Les actifs financiers sont classés et évalués en fonction du modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de chaque actif financier. Les catégories de classement des actifs financiers conformément à IAS 39 sont remplacées dans IFRS 9 par des catégories qui rendent compte de l'évaluation, soit au coût amorti, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le biais du résultat net. Les exigences d'IFRS 9 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers demeurent essentiellement les mêmes que celles d'IAS 39. En vertu d'IFRS 9, lorsqu'un passif financier évalué au coût amorti est modifié ou échangé et que la modification ou l'échange n'entraîne pas de décomptabilisation, l'ajustement au coût amorti doit être comptabilisé en résultat net à ce moment.

Le tableau suivant résume les changements apportés au classement et à l'évaluation de chaque catégorie d'actifs et de passifs financiers de Crombie au moment de l'adoption de la norme le 1^{er} janvier 2018.

IAS 39			IFRS 9	
Actif/passif financier	Catégorie	Évaluation	Catégorie	Évaluation
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Prêts et créances	Coût amorti	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Créances	Prêts et créances	Coût amorti	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Liquidités soumises à restrictions	Prêts et créances	Coût amorti	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Créances à long terme	Prêts et créances	Coût amorti	Actifs au coût amorti	Coût amorti
Titres négociables	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Actifs et passifs financiers dérivés	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur	Juste valeur par le biais du résultat net	Juste valeur
Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des débiteurs convertibles, des dérivés incorporés et des swaps de taux d'intérêt)	Autres passifs	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Dette relative aux immeubles de placement	Autres passifs	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Débiteurs convertibles (exception faite des dérivés incorporés)	Autres passifs	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti
Billets de premier rang non garantis	Autres passifs	Coût amorti	Passifs financiers au coût amorti	Coût amorti

Crombie a adopté le nouveau modèle de comptabilité de couverture générale établi par IFRS 9. L'adoption d'IFRS 9 n'a pas entraîné de modification du caractère admissible des relations de couverture existantes, de la comptabilisation des instruments financiers dérivés désignés comme instruments de couverture efficaces ou des postes de l'état de la situation financière dans lesquels ils sont pris en compte. Conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 9, les modifications des méthodes comptables de couverture ont été appliquées de façon prospective.

À chaque date de présentation de l'information financière, 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.

Les modifications de méthodes comptables découlant de l'adoption d'IFRS 9 ont été appliquées de façon rétrospective.

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

En mai 2014, l'IASB a publié IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients* qui remplace IAS 11 *Contrats de construction*, IAS 18 *Produits des activités ordinaires* et IFRIC 13 *Programmes de fidélisation de la clientèle*. Cette norme présente un modèle unique et complet pour la comptabilisation par les entités des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Sont exclus de la nouvelle norme les contrats qui entrent dans le champ d'application des normes comptables portant sur les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers. Crombie a adopté la norme le 1^{er} janvier 2018 et appliqué les exigences qui s'y rattachent de façon rétrospective. Conformément aux dispositions transitoires, IFRS 15 n'a été appliquée qu'aux contrats qui n'étaient pas achevés au 1^{er} janvier 2017. La mise en application d'IFRS 15 n'a pas eu une incidence importante sur le calendrier ou le montant des produits des activités ordinaires comptabilisés par Crombie pour quelque exercice que ce soit. La présentation des produits tirés des immeubles de Crombie figurant à la note 10 a été modifiée de manière à présenter les produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients séparément des produits tirés des contrats de location simple.

iii) IFRS 16 Contrats de location

En janvier 2016, l'IASB a publié IFRS 16 *Contrats de location*, qui remplace IAS 17 et ses directives d'interprétation connexes. La nouvelle norme prévoit que les preneurs comptabilisent au bilan la plupart des contrats de location selon un modèle unique, éliminant ainsi la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Le preneur est tenu de comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation qui représente son droit d'utiliser l'actif loué sous-jacent et un passif au titre de la location qui représente son obligation de payer des loyers. Les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location sont mesurés initialement à leur valeur actuelle. La comptabilisation par le bailleur reste essentiellement la même et la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement est maintenue.

Les entités ont le choix d'appliquer une approche rétrospective intégrale ou une approche rétrospective modifiée aux fins du passage à IFRS 16. Crombie appliquera la norme à compter du 1^{er} janvier 2019 et prévoit employer l'approche rétrospective modifiée. Dans le cadre du passage à la nouvelle norme, Crombie aura recours à la mesure de simplification permettant d'omettre la réévaluation des conclusions antérieures concernant les contrats qui contiennent des contrats de location. De plus, Crombie appliquera les exemptions relatives à la comptabilisation à toutes les catégories d'actifs visés par des contrats de location à court terme et à tous les contrats de location relatifs à des immobilisations de faible valeur.

Crombie s'attend à ce que l'adoption d'IFRS 16 ait une incidence importante sur son bilan, en raison principalement de la comptabilisation d'actifs au titre du droit d'utilisation liés aux baux fonciers et des passifs au titre de la location correspondants. En ce qui concerne l'état du résultat global, l'adoption de la norme se traduira par l'élimination de la charge locative, actuellement prise en compte dans les charges d'exploitation liées aux immeubles, qui sera remplacée par l'amortissement de l'actif au titre du droit d'utilisation et des intérêts sur le passif au titre de la location. Cela entraînera une augmentation de la charge totale pour les premières années des contrats de location. Crombie n'a pas terminé l'évaluation des répercussions initiales et annuelles.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Immeubles productifs	3 662 689 \$	3 751 262 \$
Immeubles en cours d'aménagement	89 663	75 699
	3 752 352 \$	3 826 961 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Bâtiments	Immobi- lisations incor- porelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2018	1 208 424 \$	2 942 538 \$	120 650 \$	8 821 \$	4 280 433 \$
Acquisitions	26 665	76 205	5 684	—	108 554
Ajouts	1 155	45 203	—	1 458	47 816
Cessions	(77 290)	(112 627)	(4 674)	(681)	(195 272)
Sortie d'actifs entièrement amortis	—	(1 761)	(208)	(2 829)	(4 798)
Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement	1 132	5 163	—	—	6 295
Solde au 30 septembre 2018	1 160 086	2 954 721	121 452	6 769	4 243 028
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2018	2 357	458 973	63 056	4 785	529 171
Amortissement	—	70 873	5 013	531	76 417
Cessions	—	(24 937)	(3 063)	(451)	(28 451)
Perte de valeur	—	8 000	—	—	8 000
Sortie d'actifs entièrement amortis	—	(1 761)	(208)	(2 829)	(4 798)
Solde au 30 septembre 2018	2 357	511 148	64 798	2 036	580 339
Valeur comptable nette au 30 septembre 2018	1 157 729 \$	2 443 573 \$	56 654 \$	4 733 \$	3 662 689 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 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 perte de valeur 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.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, Crombie a entrepris le réaménagement de trois immeubles, ce qui comprenait la démolition partielle de structures existantes. Ainsi, un amortissement accéléré de 17 353 \$ a été comptabilisé au titre de ces bâtiments.

	Terrains	Bâtiments	Immobi- lisations incor- porelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	1 189 999 \$	2 820 193 \$	114 549 \$	7 800 \$	4 132 541 \$
Acquisitions	20 981	93 298	6 832	—	121 111
Ajouts	1 966	39 219	—	1 021	42 206
Cessions	(4 522)	(10 172)	(731)	—	(15 425)
Solde au 31 décembre 2017	1 208 424	2 942 538	120 650	8 821	4 280 433
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	2 357	385 731	57 098	4 077	449 263
Amortissement	—	74 845	6 654	708	82 207
Cessions	—	(1 603)	(696)	—	(2 299)
Solde au 31 décembre 2017	2 357	458 973	63 056	4 785	529 171
Valeur comptable nette au 31 décembre 2017	1 206 067 \$	2 483 565 \$	57 594 \$	4 036 \$	3 751 262 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2018	68 725 \$	6 858 \$	116 \$	75 699 \$
Acquisitions	—	—	—	—
Ajouts	1 916	23 852	271	26 039
Cessions	(5 780)	—	—	(5 780)
Reclassement dans les immeubles productifs	(1 132)	(5 163)	—	(6 295)
Solde au 30 septembre 2018	63 729 \$	25 547 \$	387 \$	89 663 \$

Le 6 mars 2018, Crombie a cédé des terrains résidentiels de 1,47 hectare adjacents à un projet d'aménagement commercial à Langford, en Colombie-Britannique. La transaction a été conclue avec une tierce partie.

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	33 442 \$	— \$	— \$	33 442 \$
Acquisitions	31 252	—	—	31 252
Ajouts	4 031	6 858	116	11 005
Solde au 31 décembre 2017	68 725 \$	6 858 \$	116 \$	75 699 \$

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

Juste valeur

Au 30 septembre 2018, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 812 706 \$ à leur valeur comptable (900 804 \$ au 31 décembre 2017). Crombie comptabilise les immeubles de placement selon la méthode du coût, et les hausses de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à leur valeur comptable ne sont comptabilisées qu'une fois qu'elles ont été réalisées par la voie de la cession ou de la décomptabilisation des immeubles. La perte de valeur, en revanche, est comptabilisée dès qu'elle a lieu.

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

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2018	4 786 000 \$	3 973 294 \$
31 décembre 2017	4 944 000 \$	4 043 196 \$

La valeur comptable se compose de la valeur comptable nette des éléments suivants :

	Note	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Immeubles productifs	3	3 662 689 \$	3 751 262 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	89 663	75 699
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	79 518	72 743
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	141 424	143 492
Valeur comptable totale		3 973 294 \$	4 043 196 \$

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants pour ses immeubles productifs. En ce qui concerne la croissance des immeubles en cours d'aménagement, Crombie présente le taux de capitalisation moyen pondéré exclusion faite de la valeur des immeubles en cours d'aménagement et les taux comparatifs ont été ajustés pour rendre compte de cette modification. Crombie a déterminé qu'une augmentation (diminution) du taux de capitalisation appliqué de 0,25 % donnerait lieu à une augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

	Incidence d'une variation de 0,25 % du taux de capitalisation		
	Taux de capitalisation moyen pondéré	Augmentation du taux	Diminution du taux
30 septembre 2018	6,06 %	(185 000) \$	202 000 \$
31 décembre 2017	5,93 %	(198 000) \$	217 000 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Acquisitions et cessions d'immeubles productifs

Les résultats d'exploitation des immeubles acquis sont pris en compte à compter de leur date d'acquisition respective et ceux des immeubles cédés, jusqu'à la date de cession.

2018

Date de transaction	Vendeur/ acquéreur	Immeubles acquis (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition (de cession) initial	Emprunts hypothécaires repris
5 février 2018	Tierce partie	(1)	(92 000)	(15 000) \$	— \$
20 février 2018	Tierce partie	(1)	(103 000)	(20 627)	—
6 avril 2018 ¹⁾	Partie liée	9	421 000	88 110	—
19 avril 2018	Tierce partie	(1)	(40 000)	(14 000)	—
11 mai 2018	Tierce partie	(1)	(25 000)	(9 000)	—
11 mai 2018 ²⁾	Tierce partie	(9)	(203 000)	(77 929)	—
18 juin 2018	Tierce partie	(1)	(273 000)	(51 250)	—
29 juin 2018	Partie liée	1	37 000	12 500	—
16 août 2018 ³⁾	Coentreprise	(1)	(30 000)	(39 682)	—
28 septembre 2018 ¹⁾	Partie liée	—	10 000	3 735	—
			(298 000)	(123 143) \$	— \$

¹⁾ Compte tenu des ajouts à des immeubles commerciaux existants.

²⁾ Représente la cession d'une participation de 50 % dans un portefeuille d'immeubles.

³⁾ Représente la cession d'un immeuble à la coentreprise.

À l'exception de la transaction du 16 août 2018, toutes les cessions effectuées au cours de l'exercice 2018 ont été conclues avec des tiers. L'immeuble qui a été cédé le 16 août 2018 a été vendu à une coentreprise détenue à 50 % par Crombie. La juste valeur des immeubles cédés au cours de l'exercice totalisait 220 567 \$ à la clôture du trimestre précédant la date de cession, ce qui a donné lieu à un profit sur la juste valeur de 7 756 \$ compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction. Les acquisitions réalisées le 6 avril 2018, le 29 juin 2018 et le 28 septembre 2018 ont été conclues avec une partie liée, Empire.

2017

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

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

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

Les prix d'acquisition (de cession) initiaux indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des frais de clôture et des coûts de transaction.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Immeubles productifs acquis, montant net				
Terrains	218 \$	20 981 \$	26 665 \$	20 981 \$
Bâtiments	3 207	85 439	76 205	93 298
Immobilisations incorporelles	334	6 357	5 684	6 832
Ajustement de la juste valeur de la dette sur les emprunts hypothécaires repris	—	(436)	—	(436)
Coût d'acquisition, montant net	3 759	112 341	108 554	120 675
Emprunts hypothécaires repris	—	(18 397)	—	(18 397)
	3 759 \$	93 944 \$	108 554 \$	102 278 \$
	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Immeubles de placement cédés				
Produit brut	39 682 \$	— \$	234 047 \$	— \$
Coûts de la vente	—	—	(3 417)	—
	39 682	—	230 630	—
Valeur comptable décomptabilisée				
Terrains	(33 417)	—	(83 070)	—
Bâtiments	(64)	—	(87 690)	—
Immobilisations incorporelles	(117)	—	(1 611)	—
Charges de location différées	—	—	(230)	—
Avantages incitatifs accordés aux locataires	(2 966)	—	(7 760)	—
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	(227)	—	(1 836)	—
Coûts d'aménagement	(2 561)	—	(2 561)	—
Provisions	(230)	—	(429)	—
Profit sur cession	100 \$	— \$	45 443 \$	— \$

Lors de la cession de la participation de 50 % dans un portefeuille d'immeubles, le partenaire a repris une tranche de 38 971 \$ des emprunts hypothécaires connexes.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Produit selon le tableau qui précède	39 682 \$	— \$	230 630 \$	— \$
Emprunts hypothécaires repris	—	—	(38 971)	—
Contrepartie hors trésorerie, acquisition d'une participation dans une coentreprise	(27 832)	—	(27 832)	—
Produit en trésorerie	11 850 \$	— \$	163 827 \$	— \$

4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

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

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
1600 Davie Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
140 CPN Limited	50,0 %	50,0 %
Bronte Village Limited Partnership	50,0 %	— %
The Duke Limited Partnership	50,0 %	— %

Le 3 avril 2018, Crombie a formé une coentreprise avec la montréalaise Prince Developments (« Prince Dev »). De ce fait, Crombie est devenu partenaire à 50 % dans le nouvel aménagement à usage mixte Le Duke situé au 297, rue Duke à Montréal, au Québec, et Prince Dev est devenu partenaire à 50 % dans l'aménagement à usage mixte Bronte Village de Crombie à Oakville, en Ontario. Le transfert des titres de propriété a eu lieu le 16 août 2018.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

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

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Actif non courant	101 781 \$	18 743 \$
Actif courant	22 990	16 782
Passif non courant	57 053	26 982
Passif courant	6 498	3 339
Actif net	61 220 \$	5 204 \$
Participation de Crombie dans des coentreprises	37 578 \$	2 602 \$

	Trimestres clos les 30 septembre	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre
	2018	2017
Produits des activités ordinaires	212 \$	152 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(52)	(36)
Frais généraux et frais d'administration	4	(6)
Amortissement des immeubles de placement	(15)	—
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(12)	(28)
Résultat net	138 \$	82 \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	69 \$	41 \$

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
	Courant	Non courant
Créances	8 414 \$	— \$
Provision pour créances douteuses	(338)	—
Créances, montant net	8 076	—
Charges payées d'avance et acomptes	15 683	—
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	5 331	—
Titres négociables	—	—
Agencements et matériel informatique ¹⁾	—	6 292
Liquidités soumises à restrictions	—	—
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	79 518
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	141 424
Programme de dépenses d'investissement	—	105
Compensation du taux d'intérêt	95	226
Montants à recevoir de parties liées	927	20 446
	30 112 \$	248 011 \$

	Courant	Non courant	Total
Créances	8 741 \$	— \$	8 741 \$
Provision pour créances douteuses	(194)	—	(194)
Créances, montant net	8 547	—	8 547
Charges payées d'avance et acomptes	18 177	—	18 177
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	3 204	—	3 204
Titres négociables	1 285	—	1 285
Agencements et matériel informatique ¹⁾	—	3 140	3 140
Liquidités soumises à restrictions	75	—	75
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	72 743	72 743
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	143 492	143 492
Programme de dépenses d'investissement	—	105	105
Compensation du taux d'intérêt	95	297	392
Montants à recevoir de parties liées	—	6 131	6 131
	31 383 \$	225 908 \$	257 291 \$

¹⁾ Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2018, l'amortissement des agencements et du matériel informatique s'est chiffré à 30 \$ (néant au 31 décembre 2017).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Les montants à recevoir de parties liées comprennent des billets subordonnés à 6 % d'un montant de 13 910 \$ à recevoir de Bronte Village Limited Partnership et de The Duke Limited Partnership.

Avantages incitatifs accordés aux locataires	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable, montant net
Solde au 1 ^{er} janvier 2018	211 394 \$	67 902 \$	143 492 \$
Ajouts	15 116	—	15 116
Amortissement	—	9 424	(9 424)
Cessions	(12 739)	(4 979)	(7 760)
Sortie d'immeubles entièrement amortis	(8 420)	(8 420)	—
Solde au 30 septembre 2018	205 351 \$	63 927 \$	141 424 \$
Solde au 1 ^{er} janvier 2017	187 162 \$	55 140 \$	132 022 \$
Ajouts	24 239	—	24 239
Amortissement	—	12 768	(12 768)
Cessions	(7)	(6)	(1)
Solde au 31 décembre 2017	211 394 \$	67 902 \$	143 492 \$

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

6) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,35 – 6,90 %	4,30 %	4,8 ans	1 618 489 \$	1 762 815 \$
Facilité de crédit renouvelable à taux variable			2,8 ans	54 148	8 168
Facilité de crédit bilatérale non garantie			0,6 an	100 000	45 000
Charges de financement différées				(9 335)	(11 719)
				1 763 302 \$	1 804 264 \$
Emprunts hypothécaires					
Partie non courante				1 540 100 \$	1 632 431 \$
Partie courante				69 054	118 665
Facilités de crédit					
Partie non courante				54 148	53 168
Partie courante				100 000	—
				1 763 302 \$	1 804 264 \$

Au 30 septembre 2018, les remboursements d'emprunts hypothécaires par année civile se présentent comme suit :

	Taux d'intérêt moyen pondéré sur les emprunts arrivant à échéance	Emprunts arrivant à échéance	Remboursements de capital	Total
Reste de 2018	— %	— \$	13 188 \$	13 188 \$
31 décembre 2019	4,46 %	126 978	53 345	180 323
31 décembre 2020	4,96 %	225 241	46 706	271 947
31 décembre 2021	3,91 %	89 182	45 037	134 219
31 décembre 2022	3,92 %	194 868	38 609	233 477
Par la suite	4,25 %	681 418	101 691	783 109
		1 317 687 \$	298 576 \$	1 616 263
Charges de financement différées				(9 335)
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti				2 226
				1 609 154 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Des immeubles de placement spécifiques ayant une valeur comptable de 2 982 486 \$ au 30 septembre 2018 (3 145 224 \$ au 31 décembre 2017) sont actuellement donnés en nantissement d'emprunts hypothécaires ou de la facilité de crédit renouvelable à taux variable. La valeur comptable comprend les immeubles de placement ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

Activité en matière d'emprunts hypothécaires

Période de neuf mois close le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée		Durée en années	Période d'amortissement en années	Produits (remboursements)
			Taux				
30 septembre 2018	Remboursement	11	4,98 %		—	—	(64 713) \$
	Cession ¹⁾	9	4,27 %				(38 971)
							<u>(103 684) \$</u>

¹⁾ Représente la cession d'une participation de 50 % dans des emprunts hypothécaires découlant de la cession partielle d'un portefeuille d'immeubles.

Période de neuf mois close le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée		Durée en années	Période d'amortissement en années	Produits (remboursements)
			Taux				
30 septembre 2017	Nouveau	6	3,43 %		8,1	25,0	192 783 \$
	Repris	3	3,81 %		6,8	25,0	18 397
	Remboursement	8	5,14 %		—	—	(50 379)
							<u>160 801 \$</u>

Facilité de crédit renouvelable à taux variable

La facilité de crédit renouvelable à taux variable comporte un montant en capital maximal de 400 000 \$ (400 000 \$ au 31 décembre 2017) et vient à échéance le 30 juin 2021. 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. Crombie utilise cette facilité pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Elle est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier et de second rang grevant certains immeubles et le montant en capital maximal est assujéti à l'assiette d'emprunts disponible (assiette d'emprunts de 400 000 \$ au 30 septembre 2018). Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut de facilité non garantie.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

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

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

7) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Série A	31 octobre 2018	3,986 %	175 000 \$	175 000 \$
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	250 000	175 000
Série C	10 février 2020	2,775 %	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
Charges de financement différées			(1 723)	(2 003)
			<u>699 457 \$</u>	<u>624 320 \$</u>

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Période de 12 mois se terminant le	Série A	Série B	Série C	Série D	Total
30 septembre 2019	175 000 \$	— \$	— \$	— \$	175 000 \$
30 septembre 2020	—	—	125 000	—	125 000
30 septembre 2021	—	250 000	—	—	250 000
30 septembre 2022	—	—	—	—	—
30 septembre 2023	—	—	—	150 000	150 000
	<u>175 000 \$</u>	<u>250 000 \$</u>	<u>125 000 \$</u>	<u>150 000 \$</u>	<u>700 000</u>
Prime d'émission de la série B non amortie					1 180
Charges de financement différées					<u>(1 723)</u>
					<u>699 457 \$</u>

Le 31 août 2018, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, une tranche supplémentaire de 75 000 \$ de billets de série B (non garantis de premier rang) qui viennent à échéance le 1^{er} juin 2021. Le produit a été affecté au remboursement anticipé des débentures convertibles de série E. 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 \$ de capital plus les intérêts courus. Les intérêts sont payables par versements semestriels égaux à terme échu le 1^{er} juin et le 1^{er} décembre.

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

8) DÉBENTURES CONVERTIBLES

	Prix de conversion	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Série E (CRR.DB.E)	17,15 \$	31 août 2018	5,25 %	— \$	74 400 \$
Charges de financement différées				—	(1 236)
				<u>— \$</u>	<u>73 164 \$</u>

Le 31 août 2018, Crombie a exercé son droit de rembourser par anticipation ses débentures subordonnées non garanties convertibles à échéance prorogeable de série E à 5,25 % échéant le 31 mars 2021 (les « débentures ») conformément aux modalités de l'acte de fiducie supplémentaire daté du 14 août 2013. Au moment du rachat, Crombie a versé aux porteurs de débentures le prix de remboursement anticipé correspondant au montant en capital impayé des débentures, majoré des intérêts courus et impayés y afférents, pour une somme de 1 022,01 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital des débentures, diminuée des impôts et taxes devant être déduits ou retenus à la source, le cas échéant.

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

9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 septembre 2018			31 décembre 2017		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	52 883 \$	— \$	52 883 \$	40 317 \$	— \$	40 317 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	32 004	—	32 004	38 300	—	38 300
Loyers payés d'avance	7 373	—	7 373	7 205	—	7 205
Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement, les billets et les débentures	14 246	—	14 246	10 629	—	10 629
Montants à payer à une partie liée	8 425	—	8 425	—	—	—
Distributions à verser	11 239	—	11 239	11 182	—	11 182
Régimes de rémunération fondée sur des parts	1 454	6 534	7 988	1 351	4 978	6 329
Produits différés	146	4 431	4 577	178	4 580	4 758
	<u>127 770 \$</u>	<u>10 965 \$</u>	<u>138 735 \$</u>	<u>109 162 \$</u>	<u>9 558 \$</u>	<u>118 720 \$</u>

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires ¹⁾	88 554 \$	88 939 \$	271 632 \$	267 303 \$
Produits tirés des loyers conditionnels	620	431	1 545	1 302
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	3 221	3 479	8 611	10 262
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(3 334)	(2 759)	(9 424)	(9 261)
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	—	660	180	909
Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	9 195	8 938	33 737	31 034
Produits tirés des espaces de stationnement	2 249	2 736	4 072	4 597
	100 505 \$	102 424 \$	310 353 \$	306 146 \$

¹⁾ Compte tenu du remboursement de la charge d'impôts fonciers de Crombie.

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

	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2018		2017		2018		2017	
	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage	Produits	Pourcentage
Sobeys Inc.	52 139 \$	51,9 %	49 532 \$	48,4 %	159 766 \$	51,5 %	153 478 \$	50,1 %

11) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2018, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre					
	Reste de 2018	2019	2020	2021	2022	Par la suite Total
Revenu locatif minimum futur	73 219 \$	284 658 \$	273 234 \$	260 882 \$	248 739 \$	2 108 866 \$ 3 249 598 \$

Crombie en tant que preneur

Les paiements au titre des contrats de location simple représentent essentiellement les loyers que doit payer Crombie pour tous ses contrats de location de terrains. Ces contrats de location de terrains ont des durées variant de 7 à 71 ans, compte tenu des options de reconduction.

	Exercices clos les 31 décembre					
	Reste de 2018	2019	2020	2021	2022	Par la suite Total
Paiements locatifs minimums futurs	481 \$	1 939 \$	2 001 \$	2 021 \$	2 058 \$	140 857 \$ 149 357 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

12) CHARGES DU SIÈGE SOCIAL ET VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Frais généraux et frais d'administration

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Salaires et avantages du personnel	3 562 \$	3 022 \$	9 600 \$	8 599 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	717	875	2 376	3 679
Coûts d'occupation et autres	646	778	2 066	2 553
	4 925 \$	4 675 \$	14 042 \$	14 831 \$

b) Charge au titre des avantages du personnel

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Salaires	5 571 \$	5 504 \$	20 335 \$	19 650 \$
Avantages complémentaires de retraite	234	215	672	606
	5 805 \$	5 719 \$	21 007 \$	20 256 \$

c) Variation de la juste valeur des instruments financiers

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Régime de parts différées	(40) \$	36 \$	205 \$	(11) \$
Titres négociables	—	(11)	—	138
Variation totale de la juste valeur des instruments financiers	(40) \$	25 \$	205 \$	127 \$

13) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	18 462 \$	20 092 \$	57 103 \$	59 451 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	1 235	1 382	3 517	3 059
Intérêts incorporés	(1 113)	(796)	(2 980)	(1 563)
Billets de premier rang non garantis	6 280	4 458	18 181	12 768
Débitures convertibles	1 709	1 108	3 842	5 381
Charges financières liées aux activités d'exploitation	26 573	26 244	79 663	79 096
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation	192	333	626	1 119
Variation des charges financières courues	(4 165)	(914)	(3 617)	(1 249)
Amortissement des swaps efficaces	(563)	(586)	(1 706)	(1 774)
Intérêts incorporés ¹⁾	1 113	796	2 980	1 563
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	102	98	293	233
Amortissement des charges de financement différées	(2 019)	(1 010)	(4 228)	(3 478)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	21 233 \$	24 961 \$	74 011 \$	75 510 \$

¹⁾ Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,63 % (3,61 % au 30 septembre 2017).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

14) IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Impôt sur le résultat – exigible				
Impôt sur le résultat d'exploitation dégagé par les filiales	(2) \$	— \$	(2) \$	(4) \$
Total de l'impôt sur le résultat exigible	(2) \$	— \$	(2) \$	(4) \$
Impôt sur le résultat – différé				
Charge d'impôt sur le résultat au taux prévu	— \$	— \$	— \$	(6 067) \$
Incidence fiscale de l'attribution du résultat aux porteurs de parts de Crombie	—	—	—	5 067
Incidence de la restructuration fiscale	—	—	—	76 400
Total de l'impôt sur le résultat différé	— \$	— \$	— \$	75 400 \$

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.

15) PARTS EN COURS

	Parts du FPI Crombie		Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2018	89 115 328	1 034 683 \$	61 646 953	711 456 \$	150 762 281	1 746 139 \$
Variation nette des prêts à recevoir aux termes du RAPS	—	46	—	—	—	46
Parts émises aux termes du RRD	439 069	5 508	311 374	3 915	750 443	9 423
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	12 627	158	—	—	12 627	158
Solde au 30 septembre 2018	89 567 024	1 040 395 \$	61 958 327	715 371 \$	151 525 351	1 755 766 \$

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(3 221) \$	(3 479) \$	(8 611) \$	(10 262) \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	3 334	2 759	9 424	9 261
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(100)	—	(45 443)	—
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	8 000	—
Amortissement des immobilisations incorporelles	26 814	20 217	70 873	56 171
Amortissement des immobilisations incorporelles	1 697	1 579	5 013	4 948
Amortissement des charges de location différées	175	170	531	469
Amortissement des agencements et du matériel informatique	10	—	30	—
Rémunération fondée sur des parts	5	7	16	25
Amortissement des swaps efficaces	563	586	1 706	1 774
Amortissement des charges de financement différées	2 019	1 010	4 228	3 478
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	(102)	(98)	(293)	(233)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(69)	(41)	(143)	(68)
Distributions aux porteurs de parts sous forme de parts aux termes du RRD sans effet sur la trésorerie	810	8 513	9 423	24 785
Impôt sur le résultat – différé	—	—	—	(75 400)
Charge d'impôt sur le résultat exigible	2	—	2	4
Variation de la juste valeur des instruments financiers	40	(25)	(205)	(127)
	31 975 \$	31 198 \$	54 549 \$	14 825 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :				
Créances	7 614 \$	5 215 \$	471 \$	48 \$
Charges payées d'avance et acomptes et autres actifs	5 117	12 668	(3 181)	5 683
Fournisseurs et autres créditeurs	2 564	1 301	5 536	12 213
	15 295 \$	19 184 \$	2 826 \$	17 944 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

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

	Emprunts hypothécaires		Facilités de crédit à taux variable		Billets de premier rang non garantis			Débentures convertibles	
	Charges de financement différées		Charges de financement différées		Charges de financement différées			Charges de financement différées	
	Valeur nominale		Valeur nominale		Valeur nominale	Prime d'émission de la dette		Valeur nominale	
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2018	1 762 815	\$ 10 288	\$ 53 168	\$ 1 431	\$ 625 000	\$ 1 323	\$ 2 003	\$ 74 400	\$ 1 236
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(104 750)	—	—	—	—	—	—	—	—
Encaissement de facilités de crédit à taux variable	—	—	100 980	—	—	—	—	—	—
Émission de billets de premier rang non garantis	—	—	—	—	75 000	152	—	—	—
Remboursement anticipé de débentures convertibles	—	—	—	—	—	—	—	(74 400)	—
Ajouts aux charges de financement différées	—	259	—	25	—	—	328	—	—
Total des activités de financement avec effet sur la trésorerie	1 658 065	10 547	154 148	1 456	700 000	1 475	2 331	—	1 236
Repris par un partenaire	(38 971)	—	—	—	—	—	—	—	—
Amortissement de la prime d'émission	—	—	—	—	—	(295)	—	—	—
Amortissement des charges de financement différées	—	(1 603)	—	(781)	—	—	(608)	—	(254)
Sortie de charges de financement différées	—	(284)	—	—	—	—	—	—	(982)
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette	(379)	—	—	—	—	—	—	—	—
Comptabilisation de la compensation du taux d'intérêt	(226)	—	—	—	—	—	—	—	—
Total des activités de financement sans effet sur la trésorerie	(39 576)	(1 887)	—	(781)	—	(295)	(608)	—	(1 236)
Solde de clôture au 30 septembre 2018	1 618 489	\$ 8 660	\$ 154 148	\$ 675	\$ 700 000	\$ 1 180	\$ 1 723	\$ —	\$ —

	Emprunts hypothécaires		Facilités de crédit à taux variable		Billets de premier rang non garantis			Débentures convertibles	
	Charges de financement différées		Charges de financement différées		Charges de financement différées			Charges de financement différées	
	Valeur nominale		Valeur nominale		Valeur nominale	Prime d'émission de la dette		Valeur nominale	
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2017	1 655 817	\$ 9 859	\$ 220 374	\$ 855	\$ 400 000	\$ 240	\$ 1 652	\$ 134 400	\$ 2 266
Encaissement d'emprunts hypothécaires	192 783	—	—	—	—	—	—	—	—
Remboursement d'emprunts hypothécaires	(89 197)	—	—	—	—	—	—	—	—
Remboursement des facilités de crédit à taux variable	—	—	(19 883)	—	—	—	—	—	—
Émission de billets de premier rang non garantis	—	—	—	—	75 000	1 413	—	—	—
Remboursement anticipé de débentures convertibles	—	—	—	—	—	—	—	(60 000)	—
Ajouts aux charges de financement différées	—	2 577	—	768	—	—	348	—	—
Total des activités de financement avec effet sur la trésorerie	1 759 403	12 436	200 491	1 623	475 000	1 653	2 000	74 400	2 266
Reprise d'emprunts hypothécaires	18 397	—	—	—	—	—	—	—	—
Amortissement de la prime d'émission	—	—	—	—	—	(232)	—	—	—
Amortissement des charges de financement différées	—	(1 672)	—	(401)	—	—	(470)	—	(935)
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette	(834)	—	—	—	—	—	—	—	—
Comptabilisation de la compensation du taux d'intérêt	(250)	—	—	—	—	—	—	—	—
Total des activités de financement sans effet sur la trésorerie	17 313	(1 672)	—	(401)	—	(232)	(470)	—	(935)
Solde de clôture au 30 septembre 2017	1 776 716	\$ 10 764	\$ 200 491	\$ 1 222	\$ 475 000	\$ 1 421	\$ 1 530	\$ 74 400	\$ 1 331

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2018, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entités 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 les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2018	2017	2018	2017
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	53 335 \$	50 787 \$	163 324 \$	157 317 \$
Revenus tirés des contrats de location principaux	136 \$	170 \$	476 \$	532 \$
Revenus tirés de la résiliation 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 liées aux activités d'exploitation				
Intérêts sur les débentures convertibles	— \$	(13) \$	— \$	(608) \$
Compensation du taux d'intérêt	74 \$	79 \$	226 \$	258 \$
Charges financières liées aux 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 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Les produits découlant de la convention de gestion sont portés en diminution des frais généraux et frais d'administration. Cette convention remplace la précédente entente de partage des frais couverte par une convention de partage des frais de gestion.

En plus de ce qui précède :

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 aux termes du RRD (note 15).

Le 6 avril 2018, Crombie a acquis neuf immeubles commerciaux et deux ajouts à des immeubles commerciaux existants auprès de Sobeys. Les immeubles, d'une superficie totalisant 421 000 pieds carrés, ont été acquis pour 88 110 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

Le 29 juin 2018, Crombie a acquis un immeuble commercial auprès de Sobeys. L'immeuble, d'une superficie totale de 37 000 pieds carrés, a été acquis pour 12 500 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

Le 28 septembre 2018, Crombie a acquis un ajout à un immeuble commercial existant auprès de Sobeys. L'immeuble, d'une superficie totale de 10 000 pieds carrés, a été acquis pour 3 735 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

18) INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le montant estimatif que Crombie recevrait pour la vente d'un actif financier ou paierait pour le transfert d'un passif financier 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 des données d'entrée importantes observables, comme suit :

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

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

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

Le tableau suivant présente l'information sur les actifs et les passifs financiers évalués à la juste valeur au 30 septembre 2018 :

Actifs financiers	Niveau	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Titres négociables	1	— \$	1 285 \$
Total des actifs financiers évalués à la juste valeur		— \$	1 285 \$

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

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

	30 septembre 2018		31 décembre 2017	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers				
Créances à long terme ¹⁾	20 876 \$	21 799 \$	6 642 \$	6 628 \$
Total des autres actifs financiers	20 876 \$	21 799 \$	6 642 \$	6 628 \$
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	1 799 397 \$	1 772 637 \$	1 846 029 \$	1 815 983 \$
Billets de premier rang non garantis	699 330	700 000	627 120	625 000
Débiteures convertibles	—	—	76 818	74 400
Total des autres passifs financiers	2 498 727 \$	2 472 637 \$	2 549 967 \$	2 515 383 \$

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 de montants à recevoir de parties liées et de tiers.

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

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

- Trésorerie et équivalents de trésorerie;
- Créances;
- Liquidités soumises à restrictions;
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des dérivés incorporés, le cas échéant).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

b) Gestion des risques

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation. Il n'y a eu aucun changement important dans la gestion des risques de Crombie au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2018. Les risques les plus importants, de même que les mesures prises pour les gérer, sont décrits ci-après.

Risque de crédit

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

Crombie atténue le risque de crédit en ayant recours à la diversification géographique, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en menant des évaluations de crédit pour les nouveaux locataires et ceux qui reconduisent leur bail.

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

- Le plus important locataire de Crombie, à savoir Sobeys, représente 54,8 % du loyer minimal annuel. Exception faite de Sobeys, aucun autre locataire ne représente plus de 4,9 % du loyer minimal de Crombie.
- Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que les produits tirés du recouvrement des impôts fonciers et des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeuble et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires engagent et paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les impôts fonciers. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2018, Sobeys représente 51,9 % du total des produits tirés des immeubles. Exception faite de Sobeys, aucun autre locataire ne représente plus de 4,7 % du total des produits tirés des immeubles de Crombie.
- Au cours des cinq prochains exercices, tout au plus 4,4 % de la superficie locative brute de Crombie viendra à échéance au cours d'une année donnée.

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de crédit de Crombie depuis le 31 décembre 2017.

Risque de taux d'intérêt

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

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

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 et la facilité de crédit bilatérale non garantie		
	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) \$

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de taux d'intérêt de Crombie 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 ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

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						
	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 de premier rang non garantis	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, compte non tenu des options de prorogation.

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

Il n'y a eu aucun changement important dans le risque de liquidité de Crombie depuis le 31 décembre 2017.

19) GESTION DU CAPITAL

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

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

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 609 154 \$	1 751 096 \$
Facilités de crédit	154 148	53 168
Billets de premier rang non garantis	699 457	624 320
Débentures convertibles	—	73 164
Porteurs de parts du FPI Crombie	873 089	873 478
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	584 139	583 777
	3 919 987 \$	3 959 003 \$

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

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

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

Pour le calcul du ratio dette/valeur comptable brute, Crombie n'inclut pas dans le total de la dette les passifs financiers pour les porteurs de parts du FPI et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, présentés au bilan au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Le ratio dette/valeur comptable brute de Crombie au sens de la déclaration de fiducie de Crombie se détaille comme suit :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 618 489 \$	1 762 815 \$
Billets de premier rang non garantis	700 000	625 000
Déventures convertibles	—	74 400
Facilité de crédit renouvelable	54 148	8 168
Facilité de crédit bilatérale	100 000	45 000
Total de la dette en cours	2 472 637	2 515 383
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(891)	(1 117)
Dette	2 471 746 \$	2 514 266 \$
Immeubles productifs, au coût	4 243 028 \$	4 280 433 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	89 663	75 699
Composante des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ¹⁾	66 572	86 885
Participation dans des coentreprises	37 578	2 602
Autres actifs, au coût (voir ci-après)	342 051	325 193
Charges de financement différées	11 058	14 958
Compensation du taux d'intérêt	(891)	(1 117)
Valeur comptable brute	4 789 059 \$	4 784 653 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	51,6 %	52,5 %

¹⁾ La composante des loyers inférieurs à ceux du marché est comprise dans la valeur comptable des immeubles de placement.

Les autres actifs sont calculés comme suit :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Autres actifs selon la note 5	278 123 \$	257 291 \$
Ajouter		
Amortissement cumulé des avantages incitatifs accordés aux locataires	63 927	67 902
Autres actifs, au coût	342 051 \$	325 193 \$

Sous réserve 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. Les conditions de la facilité de crédit renouvelable exigent également que Crombie maintienne 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;
- l'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours et ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie;
- les distributions aux porteurs de parts sont limitées à 100 % du résultat distribuable, comme il est précisé dans la facilité de crédit renouvelable.

Au 30 septembre 2018, Crombie respecte toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2018

20) 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 dépassant les montants actuellement comptabilisés n'aura pas d'incidence défavorable importante sur les présents états financiers.

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2018, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 8 698 \$ relativement aux éléments suivants :

	30 septembre 2018	31 décembre 2017
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 858 \$	3 879 \$
Prêteurs hypothécaires, principalement pour régler les financements hypothécaires relatifs aux immeubles réaménagés	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 tirer 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). Les engagements de Crombie aux termes de ces contrats de location de terrains sont présentés à la note 11.

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

21) 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 de premier rang non garantis 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 de premier rang non garantis de série A à 3,986 % d'un montant de 175 000 \$ arrivés à échéance le 31 octobre 2018.

22) INFORMATIONS SECTORIELLES

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