

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 septembre 2019

Table des matières

	<u>Page</u>
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 - 18

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

	Note	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 432 020 \$	3 759 643 \$
Participation dans des coentreprises	4	45 160	39 485
Autres actifs	5	273 250	248 818
		<u>3 750 430</u>	<u>4 047 946</u>
Actif courant			
Autres actifs	5	30 137	23 128
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	149 217	—
		<u>179 354</u>	<u>23 128</u>
Total de l'actif		<u>3 929 784</u>	<u>4 071 074</u>
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	1 081 895	1 421 062
Facilités de crédit	7	50 314	178 843
Billets de premier rang non garantis	8	773 164	698 716
Obligations locatives		28 638	—
Obligations au titre des avantages du personnel		9 022	8 824
Fournisseurs et autres créditeurs		15 363	11 488
		<u>1 958 396</u>	<u>2 318 933</u>
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	385 756	180 522
Obligations au titre des avantages du personnel		296	296
Fournisseurs et autres créditeurs		129 484	128 483
		<u>515 536</u>	<u>309 301</u>
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		<u>2 473 932</u>	<u>2 628 234</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts		<u>1 455 852 \$</u>	<u>1 442 840 \$</u>
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts du FPI Crombie		871 509 \$	864 779 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		584 343	578 061
		<u>1 455 852 \$</u>	<u>1 442 840 \$</u>
Engagements, passifs éventuels et garanties	18		
Événements postérieurs à la date de clôture	19		

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	
		2019	2018	2019	2018
Produits tirés des immeubles	9	97 346 \$	100 505 \$	301 918 \$	310 353 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles		27 205	27 660	87 793	90 489
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles		70 141	72 845	214 125	219 864
Profit sur la cession d'immeubles de placement	3	8 315	100	51 605	45 443
Perte de valeur d'immeubles de placement		—	—	—	(8 000)
Dotation aux amortissements	3,5	(17 908)	(28 696)	(55 966)	(76 447)
Frais généraux et frais d'administration	11	(6 112)	(4 925)	(17 866)	(14 042)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	12	(24 504)	(26 573)	(74 506)	(79 663)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	125	69	342	143
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat		30 057	12 820	117 734	87 298
Impôt – exigible		(8)	(2)	(8)	(2)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		30 049	12 818	117 726	87 296
Charges financières – autres					
Distributions aux porteurs de parts		(33 753)	(33 711)	(101 233)	(101 005)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	11	(264)	(40)	(1 267)	205
		(34 017)	(33 751)	(102 500)	(100 800)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(3 968)	(20 933)	15 226	(13 504)
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 liées aux activités d'exploitation		685	563	1 780	1 706
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie		113	1 210	(3 724)	2 128
Autres éléments du résultat global		798	1 773	(1 944)	3 834
Résultat global		(3 170) \$	(19 160) \$	13 282 \$	(9 670) \$

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 (passif) net 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 13)					
Solde au 1 ^{er} janvier 2019, selon la présentation antérieure	1 756 458 \$	(312 287) \$	(1 331) \$	1 442 840 \$	864 779 \$	578 061 \$
Ajustements découlant de l'adoption d'IFRS 16 ¹⁾	—	(2 505)	—	(2 505)	(1 501)	(1 004)
Ajustements au titre du RAPS	410	11	—	421	421	—
États du résultat global	—	15 226	(1 944)	13 282	6 707	6 575
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	1 700	—	—	1 700	989	711
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	114	—	—	114	114	—
Solde au 30 septembre 2019	1 758 682 \$	(299 555) \$	(3 725) \$	1 455 852 \$	871 509 \$	584 343 \$

¹⁾ Voir la note portant sur le passage à IFRS 16 [note 2 e)]

	Parts du FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B	Actif (passif) net 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 13)					
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 RRD	9 423	—	—	9 423	5 508	3 915
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	158	—	—	158	158	—
Solde au 30 septembre 2018	1 755 766 \$	(298 876) \$	338 \$	1 457 228 \$	873 089 \$	584 139 \$

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 clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2019	2018	2019	2018
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(3 968) \$	(20 933) \$	15 226 \$	(13 504) \$
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	14	12 061	31 975	12 235	54 549
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie		515	15 295	(16 069)	2 826
Impôt payé		(8)	(2)	(8)	(2)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		8 600	26 335	11 384	43 869
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires		—	—	25 288	—
Charges financières – autres		(1 138)	(448)	(2 548)	(1 217)
Remboursement de prêts hypothécaires		(22 349)	(13 033)	(80 070)	(104 750)
Acompte sur (remboursement de) facilités de crédit à taux variable		(36 320)	21 727	(135 455)	100 981
Acompte sur facilités de crédit d'une entreprise commune		78	—	6 926	—
Émission de billets de premier rang non garantis		200 000	75 152	200 000	75 152
Remboursement de billets de premier rang non garantis		(125 000)	—	(125 000)	—
Remboursement de débentures convertibles		—	(74 400)	—	(74 400)
Recouvrement des prêts à recevoir en vertu du RAPS		72	16	410	46
Paievements au titre des obligations locatives		(166)	—	(490)	—
Avances sur des créances à long terme		(259)	(4 853)	(1 731)	(4 941)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		14 918	4 161	(112 670)	(9 129)
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		(9 924)	(3 759)	(42 363)	(108 554)
Entrées d'immeubles de placement		(19 785)	(21 875)	(58 748)	(62 252)
Produit de la sortie d'immeubles de placement	3	15 296	11 850	228 795	163 827
Acquisition de participations dans des coentreprises		—	(10 210)	—	(10 210)
Distributions des (apports aux) coentreprises		15 314	(1 902)	13 098	(2 015)
Ajouts aux autres actifs		(24 419)	(4 600)	(39 496)	(16 788)
Produit de la cession de titres négociables		—	—	—	1 252
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(23 518)	(30 496)	101 286	(34 740)
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 2019

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 2019 et 2018 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 2019 a été autorisée par le conseil de fiducie le 6 novembre 2019.

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 2018.

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) Contrats de location

Le 1^{er} janvier 2019, Crombie a adopté IFRS 16 *Contrats de location*. Voir la note 2 e) pour l'incidence de l'adoption.

Crombie en tant que bailleur

Un contrat de location est classé comme un contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété. Tous les autres contrats de location sont classés comme des contrats de location simple.

Crombie a déterminé que la totalité de ses contrats de location conclus avec des locataires sont des contrats de location simple. Les produits sont comptabilisés en conformité avec la méthode de comptabilisation des produits de Crombie.

Crombie en tant que preneur

Les contrats de location de Crombie comprennent des contrats de location de terrains, de bureaux, de matériel et de véhicules. Crombie évalue si un contrat est ou contient un contrat de location à la date de passation du contrat.

Les contrats de location donnent lieu à la comptabilisation d'un actif au titre du droit d'utilisation et d'une obligation locative correspondante à la date à laquelle le bien loué est prêt à être utilisé par Crombie, sauf les contrats de location à court terme de 12 mois ou moins ou les contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur, lesquels sont comptabilisés en charges à l'état consolidé du résultat net selon le mode linéaire sur la durée du contrat de location.

L'obligation locative est comptabilisée initialement à la valeur actualisée des paiements de loyers qui n'ont pas encore été versés à la date de début, déterminée à l'aide du taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, s'il ne peut être établi, du taux marginal d'endettement du preneur pour la durée du contrat de location visé. Les paiements de loyers peuvent inclure des paiements de loyers fixes, des paiements de loyers variables qui sont fonction d'un indice ou d'un taux connu à la date de début, ainsi que des paiements aux termes d'options de prorogation ou d'options d'achat, si Crombie a la certitude raisonnable qu'il exercera ces options. L'obligation locative est par la suite évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif et réévaluée (un ajustement correspondant étant apporté à l'actif au titre du droit d'utilisation connexe) lorsqu'il y a un changement dans les paiements de loyers futurs en cas de renégociation du contrat de location, de variation de l'indice ou du taux ou de réévaluation des options.

À la date de passation du contrat de location, l'actif au titre du droit d'utilisation est évalué au coût, lequel englobe l'obligation locative initiale, les coûts directs initiaux et les coûts futurs de remise en état ou de modernisation, s'il y a lieu, diminué des avantages incitatifs accordés par les bailleurs, le cas échéant. L'actif au titre du droit d'utilisation est amorti, selon le mode linéaire, sur la plus courte de la durée d'utilité du bien et de la durée du contrat de location du bien sous-jacent. L'actif au titre du droit d'utilisation est soumis à un test de dépréciation s'il existe un indice de perte de valeur.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

Les actifs au titre du droit d'utilisation sont pris en compte dans les immeubles de placement et autres actifs et l'obligation locative est présentée séparément.

Avant l'adoption d'IFRS 16, les contrats de location étaient classés comme des contrats de location-financement ou des contrats de location simple. Les paiements effectués aux termes des contrats de location simple (déduction faite des avantages incitatifs reçus du bailleur) étaient comptabilisés en résultat net selon le mode linéaire sur la durée des contrats de location.

e) Application de nouvelles IFRS

i) 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. Cette nouvelle norme exige que les preneurs comptabilisent au bilan la plupart des contrats de location au moyen d'un modèle unique, faisant disparaître la distinction entre contrats de location simple et 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 évalués 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. Aucun ajustement n'a été requis, sauf lorsque Crombie a des contrats de sous-location. Selon IFRS 16, Crombie a réévalué le classement d'un contrat de sous-location qui était auparavant classé comme un contrat de location simple aux termes d'IAS 17. Certains contrats de sous-location de terrains ont été réévalués comme des contrats de location-financement selon IFRS 16 et, par conséquent, un montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement de 8 801 \$ a été comptabilisé au 1^{er} janvier 2019 et pris en compte dans les autres actifs.

Crombie a adopté la norme le 1^{er} janvier 2019 selon l'approche rétrospective modifiée et n'a donc pas retraité les chiffres correspondants de la période de présentation de l'information financière de 2018. Les reclassements et les ajustements découlant de l'application de la nouvelle norme sont comptabilisés dans le bilan consolidé d'ouverture au 1^{er} janvier 2019.

Crombie a décidé de maintenir, pour les contrats en vigueur, la détermination antérieure à savoir si un contrat constitue ou non un contrat de location. Lors de la première application, Crombie a utilisé les mesures de simplification suivantes prévues par la norme :

- utilisation des évaluations antérieures pour déterminer si des contrats de location sont déficitaires;
- comptabilisation des contrats de location simple dont la durée à courir était de moins de 12 mois au 1^{er} janvier 2019 en tant que contrats de location à court terme;
- exclusion des contrats de location dont le bien sous-jacent est de faible valeur;
- exclusion des coûts directs initiaux de l'évaluation de l'actif au titre du droit d'utilisation à la date de première application;
- utilisation des connaissances acquises a posteriori pour déterminer la durée d'un contrat de location qui contient des options de prolongation ou de résiliation.

Lors de l'adoption d'IFRS 16, Crombie a comptabilisé des obligations locatives au titre des contrats de location qui étaient antérieurement classés comme des contrats de location simple aux termes d'IAS 17, principalement des contrats de location de terrains et de véhicules. Ces obligations ont été évaluées à la valeur actualisée des paiements de loyers restants, déterminée à l'aide du taux d'emprunt marginal de Crombie le 1^{er} janvier 2019.

Le tableau suivant présente un rapprochement des obligations locatives au 1^{er} janvier 2019 :

Paiements locatifs minimums aux termes des contrats de location simple au 31 décembre 2018	150 550 \$
Incidence de l'actualisation au taux d'emprunt marginal au 1 ^{er} janvier 2019	<u>(120 810)</u>
Obligations locatives au 1 ^{er} janvier 2019	<u>29 740 \$</u>

Un taux d'emprunt marginal moyen pondéré de 6,28 % a été appliqué aux obligations locatives au 1^{er} janvier 2019.

Les actifs au titre du droit d'utilisation connexes ont été évalués de façon rétrospective, comme si les nouvelles règles avaient toujours été appliquées. Il n'y avait aucun contrat de location déficitaire qui aurait exigé un ajustement des actifs au titre du droit d'utilisation à la date de première application.

Les actifs au titre du droit d'utilisation comptabilisés au 1^{er} janvier 2019 se ventilent comme suit :

Terrains	16 812 \$
Bureaux	232
Flotte	<u>1 390</u>
Total des actifs au titre du droit d'utilisation	<u>18 434 \$</u>

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

La modification de méthode comptable a eu une incidence sur les postes suivants du bilan consolidé au 1^{er} janvier 2019 :

	31 décembre 2018, chiffres présentés	Incidence de l'adoption d'IFRS 16	1 ^{er} janvier 2019
Immeubles de placement	3 759 643 \$	16 812 \$	3 776 455 \$
Autres actifs	271 946 \$	10 422 \$	282 368 \$
Obligations locatives	— \$	29 740 \$	29 740 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts du FPI Crombie	864 779 \$	(1 501) \$	863 278 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	578 061 \$	(1 004) \$	577 057 \$

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Immeubles productifs	3 343 666 \$	3 693 464 \$
Immeubles en cours d'aménagement	88 354	66 179
	3 432 020 \$	3 759 643 \$

Immeubles productifs

30 septembre 2019

	Terrains	Bâtiments	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2019	1 176 745 \$	2 968 216 \$	121 181 \$	7 010 \$	4 273 152 \$
Incidence de l'adoption d'IFRS 16 [note 2 e)]	16 812	—	—	—	16 812
Acquisitions	1 766	7 928	230	—	9 924
Ajouts	2 791	46 582	—	1 285	50 658
Cessions	(69 672)	(185 484)	(7 847)	(34)	(263 037)
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	(54 693)	(124 993)	(4 159)	—	(183 845)
Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement	5 943	12 851	—	122	18 916
Solde au 30 septembre 2019	1 079 692	2 725 100	109 405	8 383	3 922 580

Cumul des amortissements et pertes de valeur

Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2019	2 357	509 304	65 777	2 250	579 688
Dotation aux amortissements	241	49 837	4 423	596	55 097
Cessions	(4)	(30 514)	(3 311)	(9)	(33 838)
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	—	(20 412)	(1 621)	—	(22 033)
Solde au 30 septembre 2019	2 594	508 215	65 268	2 837	578 914
Valeur comptable nette au 30 septembre 2019	1 077 098 \$	2 216 885 \$	44 137 \$	5 546 \$	3 343 666 \$

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre du droit d'utilisation de 16 484 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 241 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Bâtiments	Charges de location différées	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2019	49 967 \$	16 095 \$	117 \$	66 179 \$
Acquisitions	32 439	—	—	32 439
Ajouts	2 531	9 774	20	12 325
Cessions	(3 673)	—	—	(3 673)
Reclassement dans les immeubles productifs	(5 943)	(12 851)	(122)	(18 916)
Solde au 30 septembre 2019	75 321 \$	13 018 \$	15 \$	88 354 \$

Juste valeur

Au 30 septembre 2019, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 819 388 \$ à leur valeur comptable (797 088 \$ au 31 décembre 2018). 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 que la dépréciation a lieu.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

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

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2019	4 626 000 \$	3 806 612 \$
31 décembre 2018	4 776 000 \$	3 978 912 \$

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

	Note	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Immeubles productifs	3	3 343 666 \$	3 693 464 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	88 354	66 179
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	84 151	81 689
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	141 224	137 580
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	149 217	—
Valeur comptable totale		3 806 612 \$	3 978 912 \$

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 2019	6,05 %	(180 000) \$	197 000 \$
31 décembre 2018	6,10 %	(186 000) \$	203 000 \$

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.

30 septembre 2019

Date de transaction	Vendeur/ acquéreur	Immeubles acquis (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition (de cession) initial
29 janvier 2019	Tiers	(1)	(114 000)	(35 180) \$
5 février 2019 ¹⁾	Tiers	(7)	(148 000)	(41 614)
8 février 2019	Tiers	(1)	(50 000)	(19 925)
14 février 2019	Tiers	(1)	(19 000)	(9 675)
24 avril 2019 ²⁾	Tiers	(26)	(785 000)	(161 589)
29 avril 2019	Tiers	(1)	(39 000)	(21 500)
3 juillet 2019 ³⁾	Tiers	(1)	(44 000)	(9 750)
4 juillet 2019	Tiers	(1)	(36 000)	(12 255)
1 ^{er} août 2019 ⁴⁾	Empire	1	15 000	9 500
2 août 2019 ⁵⁾	Coentreprise	(1)	—	(27 379)
25 septembre 2019 ⁶⁾	Tiers	(1)	(3 000)	(175)
			(1 223 000)	(329 542) \$

¹⁾ Cession à un tiers d'une participation de 50 % dans sept immeubles commerciaux.

²⁾ Cession à un tiers d'une participation de 89 % dans 26 immeubles commerciaux.

³⁾ Cession à un tiers d'une participation de 89 % dans un immeuble commercial.

⁴⁾ Acquisition de la part d'une partie liée d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial.

⁵⁾ Cession à une coentreprise de droits d'antenne.

⁶⁾ Cession d'un immeuble indépendant adjacent à un immeuble commercial.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

Les coûts (de cession) initiaux susmentionnés excluent les frais de clôture et les coûts de transaction.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Immeubles de placement cédés				
Produit brut	49 559 \$	39 682 \$	343 138 \$	234 047 \$
Coûts de la vente	(259)	—	(6 509)	(3 417)
	49 300	39 682	336 629	230 630
Valeur comptable décomptabilisée				
Terrains	(16 123)	(33 417)	(76 881)	(83 070)
Bâtiments	(16 032)	(64)	(170 859)	(87 690)
Immobilisations incorporelles	(356)	(117)	(4 894)	(1 611)
Charges de location différées	—	—	(25)	(230)
Avantages incitatifs accordés aux locataires	(608)	(2 966)	(18 546)	(7 760)
Loyers à recevoir selon le mode linéaire	(331)	(227)	(5 736)	(1 836)
Coûts d'aménagement	—	(2 561)	—	(2 561)
Provisions	(7 535)	(230)	(8 083)	(429)
Profit à la cession	8 315 \$	100 \$	51 605 \$	45 443 \$

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produit	49 300 \$	39 682 \$	336 629 \$	230 630 \$
Emprunts hypothécaires repris	(6 625)	—	(80 455)	(38 971)
Contrepartie autre qu'en trésorerie – ajout à une participation dans une coentreprise	(27 379)	—	(27 379)	—
Contrepartie autre qu'en trésorerie – acquisition d'une participation dans une coentreprise	—	(27 832)	—	(27 832)
Produit en trésorerie	15 296 \$	11 850 \$	228 795 \$	163 827 \$

4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

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

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
1600 Davie Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Bronte Village Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
The Duke Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
140 CPN Limited	50,0 %	50,0 %

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

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Actif non courant	262 695 \$	112 581 \$
Actif courant	24 085	30 043
Passif non courant	(174 902)	(68 166)
Passif courant	(22 220)	(10 125)
Actif net	89 658 \$	64 333 \$
Participation de Crombie dans les coentreprises	45 160 \$	39 485 \$

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produits des activités ordinaires	510 \$	212 \$	1 239 \$	544 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(112)	(52)	(300)	(169)
Frais généraux et frais d'administration	—	4	(2)	(15)
Amortissement des immeubles de placement	(41)	(15)	(122)	(45)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(108)	(12)	(131)	(28)
Résultat net	249 \$	138 \$	684 \$	287 \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	125 \$	69 \$	342 \$	143 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2019			31 décembre 2018		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
Créances, montant net	11 212 \$	6 041 \$	17 253 \$	8 337 \$	— \$	8 337 \$
Charges payées d'avance et acomptes	19 369	—	19 369	11 857	—	11 857
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	(884)	—	(884)	2 840	—	2 840
Autres immobilisations corporelles ^{1), 2)}	—	10 094	10 094	—	7 761	7 761
Montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement	347	8 220	8 567	—	—	—
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	84 151	84 151	—	81 689	81 689
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	141 224	141 224	—	137 580	137 580
Programme de dépenses d'investissement	—	105	105	—	105	105
Compensation du taux d'intérêt	93	135	228	94	203	297
Montants à recevoir de parties liées	—	23 280	23 280	—	21 480	21 480
	30 137 \$	273 250 \$	303 387 \$	23 128 \$	248 818 \$	271 946 \$

¹⁾ Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, l'amortissement des autres immobilisations corporelles s'est chiffré à 869 \$ (42 \$ au 31 décembre 2018).

²⁾ Sont inclus dans les autres immobilisations corporelles des actifs au titre du droit d'utilisation de 1 388 \$ (néant au 31 décembre 2018), déduction faite du cumul des amortissements de 427 \$ au titre des contrats de location de bureaux et de véhicules.

Avantages incitatifs accordés aux locataires

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Solde au 1 ^{er} janvier 2019	204 250 \$	66 670 \$	137 580 \$
Ajouts	39 691	—	39 691
Amortissement	—	10 541	(10 541)
Cessions	(20 086)	(1 977)	(18 109)
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(8 644)	(1 247)	(7 397)
Solde au 30 septembre 2019	215 211 \$	73 987 \$	141 224 \$

Voir la note 16 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

	Terrains	Bâtiments	Immobilisations incorporelles	Avantages incitatifs accordés aux locataires	Total
Actifs virés aux actifs détenus en vue de la vente	54 693 \$	104 581 \$	2 538 \$	7 397 \$	169 209 \$
Ajouts aux actifs détenus en vue de la vente	—	—	—	445	445
Décomptabilisation par le biais de cessions	(3 540)	(15 929)	(359)	(609)	(20 437)
Valeur comptable nette au 30 septembre 2019	51 153 \$	88 652 \$	2 179 \$	7 233 \$	149 217 \$

Crombie a déterminé que 15 de ses immeubles de placement satisfont aux critères de classement à titre d'actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2019 compte tenu de l'état d'avancement actuel du processus de vente. Le tableau ci-haut reflète 89 % de la valeur comptable des 15 immeubles que Crombie a convenu de vendre à un tiers.

Avant d'être classés comme étant détenus en vue de la vente, les immeubles ont été évalués afin d'établir s'ils avaient subi une perte de valeur, laquelle, à ce moment, correspondait au montant de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable, le cas échéant. Aucune dotation à l'amortissement ne sera comptabilisée pendant que les immeubles sont classés comme étant détenus en vue de la vente. Crombie a réalisé la vente de ces immeubles le 7 octobre 2019.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

7) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,35 - 6,90 %	4,29 %	4,0 ans	1 474 996 \$	1 610 640 \$
Facilité de crédit renouvelable à taux variable			2,8 ans	9 388	108 843
Facilités de crédit d'une entreprise commune			4,6 ans	6 926	—
Facilité de crédit bilatérale non garantie			1,6 an	34 000	70 000
Charges de financement différées				(7 345)	(9 056)
				1 517 965 \$	1 780 427 \$
Emprunts hypothécaires					
Partie non courante				1 081 895 \$	1 421 062 \$
Partie courante				385 756	180 522
Facilités de crédit					
Partie non courante				50 314	178 843
Partie courante				—	—
				1 517 965 \$	1 780 427 \$

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 2 884 630 \$ au 30 septembre 2019 (3 002 822 \$ au 31 décembre 2018) 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. La dette relative aux immeubles de placement détenus en vue de la vente et qui sera reprise par l'acheteur dans le cadre de la vente des immeubles de placement est présentée dans la partie courante puisque les montants exigibles seront réglés ou transférés au cours des 12 prochains mois.

Activité en matière d'emprunts hypothécaires

Période de neuf mois close le	Type	Nombre d'emprunts hypothécaires	Moyenne pondérée		Période d'amortissement en années	Produits (remboursements)
			Taux	Durée en années		
30 septembre 2019	Nouveau	6	3,60 %	5,0	25,0	25 288 \$
	Remboursement	11	4,27 %			(70 033)
	Cession ¹⁾	12	4,16 %			(51 155)
						(95 900) \$

¹⁾ Représente la cession de participations dans des emprunts hypothécaires découlant de la cession partielle d'un portefeuille d'immeubles.

Facilités de crédit d'une entreprise commune

En parallèle avec la vente de 89 % d'un portefeuille d'actifs au deuxième trimestre de 2019, Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu une convention de crédit avec une banque à charte canadienne visant une facilité d'emprunt à terme de 62 250 \$ et une facilité de crédit renouvelable de 5 800 \$. Ces deux facilités sont garanties et ont une durée de cinq ans échéant le 25 avril 2024. Les emprunts aux termes des facilités 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. Simultanément avec l'établissement de ces facilités, Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer à 3,58 % le taux d'intérêt sur les deux facilités. À la clôture du troisième trimestre de 2019, les quotes-parts de la facilité d'emprunt à terme et de la facilité de crédit renouvelable qui reviennent à Crombie se chiffrent à 6 848 \$ et à 78 \$, respectivement.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été reconduite pour un an au deuxième trimestre de 2019. Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est de 100 000 \$ et la facilité vient à échéance le 14 mai 2021. Elle est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

Voir la note 16 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

8) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance	Taux d'intérêt	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	250 000 \$	250 000 \$
Série C	10 février 2020	2,775 %	—	125 000
Série D	21 novembre 2022	4,066 %	150 000	150 000
Série E	31 janvier 2025	4,800 %	175 000	175 000
Série F	26 août 2026	3,677 %	200 000	—
Prime d'émission de la série B non amortie			739	1 068
Charges de financement différées			(2 575)	(2 352)
			773 164 \$	698 716 \$

Le 26 août 2019, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, des billets (de premier rang non garantis) de série F de 200 000 \$ qui arrivent à échéance le 26 août 2026. Le produit a été affecté au financement du remboursement anticipé des billets de série C ainsi qu'au remboursement de l'endettement bancaire. Le prix des billets a été établi en fonction d'un rendement réel à l'échéance de 3,677 % et les billets ont été vendus au prix de 1 000,00 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital. Les intérêts sont payables en versements semestriels égaux le 26 février et le 26 août de chaque année.

Voir la note 16 a) pour obtenir de l'information sur la juste valeur.

9) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires ¹⁾	85 545 \$	89 042 \$	261 387 \$	269 809 \$
Autres produits tirés des contrats de location simple	468	507	672	912
Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	9 956	9 801	35 787	35 560
Produits tirés des espaces de stationnement	1 377	1 155	4 072	4 072
	97 346 \$	100 505 \$	301 918 \$	310 353 \$

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		
	2019	2018		2019	2018	
Empire Company Limited ¹⁾	47 451 \$	48,7 %	53 335 \$	52,0 %	163 324 \$	52,6 %

¹⁾ Comprend Sobeys et d'autres filiales d'Empire Company Limited.

10) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2019, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Reste de 2019	Exercices clos les 31 décembre				Par la suite	Total
	2019	2020	2021	2022	2023		
Revenu locatif minimum futur	68 679 \$	272 215 \$	260 623 \$	249 986 \$	237 112 \$	1 840 338 \$	2 928 953 \$

11) 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	
	2019	2018	2019	2018
Salaires et avantages du personnel	4 245 \$	3 562 \$	12 270 \$	9 600 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	1 040	717	2 773	2 376
Coûts d'occupation et autres	827	646	2 823	2 066
	6 112 \$	4 925 \$	17 866 \$	14 042 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

b) Variation de la juste valeur des instruments financiers

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Régime de parts différées	(264) \$	(40) \$	(1 267) \$	205 \$

12) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	16 482 \$	18 462 \$	51 478 \$	57 103 \$
Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable	904	1 235	3 355	3 517
Intérêts incorporés	(1 199)	(1 113)	(3 394)	(2 980)
Billets de premier rang non garantis	7 952	6 280	21 979	18 181
Déventures convertibles	—	1 709	—	3 842
Produit d'intérêts sur le montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement	(100)	—	(302)	—
Intérêts sur une obligation locative	465	—	1 390	—
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 504	26 573	74 506	79 663
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation	128	192	420	626
Variation des charges financières courues	(7 528)	(4 165)	(2 870)	(3 617)
Amortissement des swaps efficaces	(226)	(563)	(1 321)	(1 706)
Intérêts incorporés ¹⁾	1 199	1 113	3 394	2 980
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	111	102	330	293
Amortissement des charges de financement différées	(922)	(2 019)	(2 747)	(4 228)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	17 266 \$	21 233 \$	71 712 \$	74 011 \$

¹⁾ Pour le trimestre clos le 30 septembre 2019, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,723 % (3,63 % au 30 septembre 2018).

13) PARTS EN COURS

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Parts du FPI Crombie			
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1^{er} janvier 2019	89 597 604	1 040 804 \$	61 980 011	715 654 \$
Variation nette des prêts à recevoir aux termes du RAPS	—	410	—	—
Parts émises aux termes du RRD	69 393	989	49 206	711
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	7 334	114	—	—
Solde au 30 septembre 2019	89 674 331	1 042 317 \$	62 029 217	716 365 \$

	Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Parts du FPI Crombie			
	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 \$
Variation nette des prêts à recevoir aux termes du RAPS	—	46	—	—
Parts émises aux termes du RRD	439 069	5 508	311 374	3 915
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	12 627	158	—	—
Solde au 30 septembre 2018	89 567 024	1 040 395 \$	61 958 327	715 371 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

14) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(2 682) \$	(3 223) \$	(8 207) \$	(8 613) \$
Amortissement des incitatifs accordés aux locataires	3 515	3 334	10 541	9 424
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(8 315)	(100)	(51 605)	(45 443)
Perte de valeur des immeubles de placement	—	—	—	8 000
Dotation aux amortissements	17 908	28 696	55 966	76 447
Rémunération fondée sur des parts	5	5	11	16
Amortissement des swaps efficaces, des charges de financement et autres	1 037	2 480	3 739	5 641
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(125)	(69)	(342)	(143)
Distributions aux porteurs de parts sous forme de parts aux termes du RRD sans effet sur la trésorerie	480	810	1 700	9 423
Charge d'impôt sur le résultat	8	2	8	2
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location sans effet sur la trésorerie	(34)	—	(843)	—
Variation de la juste valeur des instruments financiers	264	40	1 267	(205)
	12 061 \$	31 975 \$	12 235 \$	54 549 \$

15) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2019, 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 les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les 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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	47 451 \$	53 335 \$	156 916 \$	163 324 \$
Revenus tirés des contrats de location principaux	269 \$	136 \$	678 \$	476 \$
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	34 \$	— \$	488 \$	— \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(17) \$	(16) \$	(41) \$	(40) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	147 \$	139 \$	425 \$	422 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(59) \$	(57) \$	(181) \$	(150) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	69 \$	74 \$	211 \$	226 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(14 004) \$	(13 987) \$	(42 001) \$	(41 908) \$

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 diminution des frais généraux et frais d'administration.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, Crombie a émis 49 206 parts de société en commandite de catégorie B (311 374 parts au 30 septembre 2018) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 13).

Le 1^{er} août 2019, Crombie a acquis de la part d'une filiale d'Empire une participation de 50 % dans un immeuble pour un prix d'acquisition total de 9 500 \$ compte non tenu 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 2019

Le 2 août 2019, Crombie a transféré les droits d'antenne de son immeuble Davie Street à 1600 Davie Limited Partnership. Comme convenu dans la convention de coentreprise de 2016, ce transfert a été exécuté pour un produit brut d'environ 27 000 \$.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019, Crombie a investi 18 149 \$ dans la modernisation et la conversion de sept immeubles existants dont Sobeyes est le locataire pilier. Les montants sont inclus dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent des billets subordonnés à 6 % d'un montant de 15 546 \$ (14 636 \$ au 31 décembre 2018) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership et de The Duke Limited Partnership.

16) 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.

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs ou depuis ces niveaux au cours de la période close le 30 septembre 2019.

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 2019		31 décembre 2018	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers				
Créances à long terme ¹⁾	23 640 \$	23 613 \$	21 885 \$	21 882 \$
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	1 585 866 \$	1 525 310 \$	1 829 772 \$	1 789 483 \$
Billets de premier rang non garantis	796 107	775 000	702 893	700 000
Total des autres passifs financiers	2 381 973 \$	2 300 310 \$	2 532 665 \$	2 489 483 \$

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 d'une partie liée.

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;
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite de tout dérivé incorporé).

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 2019. Les risques les plus importants, de même que les mesures prises pour les gérer, sont décrits dans le rapport annuel de Crombie.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

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⁾	2020	2021	2022	2023	2024	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	1 698 735 \$	360 883 \$	145 269 \$	291 219 \$	252 110 \$	323 151 \$	326 103 \$
Billets de premier rang non garantis	906 215	31 758	278 456	21 853	166 603	15 754	391 791
Obligations locatives	149 649	2 556	2 474	2 264	2 148	2 041	138 166
	2 754 599	395 197	426 199	315 336	420 861	340 946	856 060
Facilités de crédit	54 512	1 910	35 407	9 876	248	7 071	—
Total	2 809 111 \$	397 107 \$	461 606 \$	325 212 \$	421 109 \$	348 017 \$	856 060 \$

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 2018.

17) GESTION DU CAPITAL

L'objectif de Crombie en matière de gestion du capital à long terme est de maintenir l'endettement global 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 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 467 651 \$	1 601 584 \$
Facilités de crédit	50 314	178 843
Billets de premier rang non garantis	773 164	698 716
Porteurs de parts du FPI Crombie	871 509	864 779
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	584 343	578 061
Obligations locatives	29 336	—
	3 776 317 \$	3 921 983 \$

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.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

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 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 474 996 \$	1 610 640 \$
Billets de premier rang non garantis	775 000	700 000
Facilité de crédit renouvelable	9 388	108 843
Facilités de crédit d'une entreprise commune	6 926	—
Facilité de crédit bilatérale	34 000	70 000
Obligations locatives	29 336	—
Total de la dette en cours	2 329 646	2 489 483
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(607)	(818)
Dette	2 329 039 \$	2 488 665 \$
Immeubles productifs, au coût	3 922 580 \$	4 273 152 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	88 354	66 179
Composante des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ¹⁾	63 050	66 319
Participation dans des coentreprises	45 160	39 485
Autres actifs, au coût	378 285	338 616
Charges de financement différées	9 920	11 408
Immeubles de placement détenus en vue de la vente, au coût	169 468	—
Compensation du taux d'intérêt	(607)	(818)
Valeur comptable brute	4 676 210 \$	4 794 341 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	49,8 %	51,9 %

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

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. 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 2019, Crombie respecte toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunt.

18) 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 2019, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 5 645 \$ relativement aux éléments suivants :

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 805 \$	3 858 \$
Prêteurs hypothécaires, principalement pour régler les financements hypothécaires relatifs aux immeubles réaménagés	1 840	4 840
Total des lettres de crédit en cours	5 645 \$	8 698 \$

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

Au 30 septembre 2019, Crombie a conclu des contrats de construction totalisant 177 579 \$, dont une somme de 123 696 \$ a été réglée.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2019

Crombie garantit intégralement les emprunts hypothécaires relatifs à des immeubles qu'il ne détient pas en propriété exclusive. Ces emprunts hypothécaires sont garantis par des charges spécifiques grevant les immeubles. Au 30 septembre 2019, Crombie avait fourni des garanties d'environ 75 310 \$ (38 245 \$ au 30 septembre 2018) à l'égard d'emprunts hypothécaires excédant sa participation dans les immeubles visés. La responsabilité des remboursements de capital et des versements d'intérêts courants sur ces emprunts hypothécaires incombe aux partenaires propriétaires des immeubles. La durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de ces emprunts hypothécaires est de 4,6 ans.

Aux termes des baux principaux conclus avec certains de ses partenaires, Crombie garantit la quote-part revenant à ses partenaires de tout loyer non perçu d'un sous-locataire.

19) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 7 octobre 2019, Crombie a cédé une participation de 89 % dans 15 immeubles commerciaux d'une superficie locative brute totalisant 721 000 pieds carrés. Le produit total, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction, s'est établi à environ 193 300 \$. Crombie s'attend à comptabiliser un profit d'environ 30 000 \$ au quatrième trimestre de 2019 du fait de cette transaction.
- b) Le 22 octobre 2019, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 octobre 2019 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2019 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2019.
- c) Le 29 octobre 2019, Crombie a acquis une participation de 100 % dans le volet détail d'un projet d'aménagement à usage mixte totalisant 29 000 pieds carrés pour 6 611 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.

20) 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.