



RAPPORT DE GESTION

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos
le 30 septembre 2019

Table des matières

	<u>Page</u>
INTRODUCTION	3
Renseignements prospectifs	3
Mesures financières non conformes aux PCGR	4
Faits saillants	5
Aperçu de l'entreprise	6
Objectifs et perspectives de l'entreprise	11
Environnement de l'entreprise	11
APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	11
Acquisitions et cessions d'immeubles	11
Aperçu du portefeuille d'immeubles	14
Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location pour le portefeuille	17
Informations sectorielles	19
Échéances des baux	21
Principaux locataires	21
Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles	22
RÉSULTATS FINANCIERS	32
Comparaison avec l'exercice précédent	32
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	34
Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	36
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien, avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location (les « dépenses d'entretien »)	38
Dotation aux amortissements et pertes de valeur	40
Frais généraux et frais d'administration	41
Charges financières liées aux activités d'exploitation	41
Charges financières – distributions	41
Impôt sur le résultat	42
Imposition des distributions	42
SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL	42
Liquidités et sources de financement	44
Rentrées et sorties de fonds	47
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	49
Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette	49
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	50
Ratios de couverture	52
COMPTABILITÉ	53
Transactions entre parties liées	53
Utilisation d'estimations et recours au jugement	55
Jugements critiques	55
Application de nouvelles IFRS	55
Instruments financiers	57
Engagements, passifs éventuels et garanties	57
GESTION DES RISQUES	58
Risque de crédit	58
Risque de taux d'intérêt	60
Risque de liquidité	60
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	62
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	62
INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	64

INTRODUCTION

(À moins d'indication contraire, en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)

Le présent rapport de gestion présente la situation financière et les résultats d'exploitation consolidés du Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, et une comparaison avec la situation financière et les résultats d'exploitation des périodes correspondantes de 2018.

Le présent rapport de gestion doit être lu en parallèle avec les états financiers consolidés résumés intermédiaires de Crombie et les notes annexes pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, établis selon la norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire*. Il doit également être lu en parallèle avec les états financiers consolidés audités et les notes annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, établis selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). Pour obtenir des renseignements sur Crombie, consultez le site de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Date du rapport de gestion

À moins d'indication contraire, l'information contenue dans le présent rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 6 novembre 2019.

Renseignements prospectifs

Le présent rapport de gestion contient des énoncés prospectifs portant sur les attentes en matière d'événements futurs, de performance financière et de performance d'exploitation de Crombie. Ces énoncés comprennent notamment les énoncés concernant les opinions, les plans, les estimations et les intentions de la direction, ainsi que d'autres énoncés semblables sur des événements, résultats, circonstances, attentes ou performances futurs prévus qui ne constituent pas des faits historiques. Des termes comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres expressions similaires proposant des résultats ou des situations futurs signalent généralement des énoncés prospectifs. Ces énoncés prospectifs reflètent les opinions actuelles de la direction et ils sont fondés sur l'information dont la direction dispose actuellement. Tous les renseignements prospectifs contenus dans le présent rapport de gestion sont visés par les mises en garde suivantes ainsi que toutes les mises en garde présentées dans le rapport de gestion au 31 décembre 2018 de Crombie, qui peut être consulté sur le site de SEDAR. Les énoncés prospectifs comprennent les éléments suivants :

- i) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition et de cession que Crombie est en mesure d'atteindre, les niveaux d'endettement, la capacité de Crombie de conserver et d'améliorer sa notation de crédit de qualité supérieure, les possibilités de financement futures, les taux d'intérêt futurs, la qualité de crédit des principaux locataires et des partenaires ainsi que la conjoncture du marché;
- ii) les énoncés qui figurent dans la lettre aux porteurs de parts et à la rubrique « Aménagement/réaménagement d'immeubles », notamment les établissements identifiés, le calendrier, les coûts, la taille et la nature de l'aménagement, l'incidence prévue sur la qualité du portefeuille et sa diversification, la valeur nette de l'actif, la croissance des flux de trésorerie, la valeur pour le porteur de parts et d'autres mesures financières, éléments qui peuvent tous être touchés par les cycles du marché immobilier, les taux de capitalisation futurs, la disponibilité des possibilités de financement et de la main-d'œuvre, les coûts réels de l'aménagement et les conditions économiques générales ainsi que les facteurs décrits à la rubrique « Aménagement/réaménagement d'immeubles » et qui supposent l'obtention des approbations de zonage et d'aménagement municipales requises ainsi que des ententes fructueuses avec les locataires existants et, le cas échéant, l'exécution fructueuse des activités d'aménagement entreprises par des parties liées qui ne sont pas sous le contrôle direct de Crombie;
- iii) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, la disponibilité des ressources en capital et les décisions relatives à leur affectation, outre les coûts d'aménagement réels;
- iv) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation, compte tenu du remplacement prévu des locations venant à échéance qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande visant les immeubles de Crombie, les faillites de locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- v) les acquisitions ou les cessions en suspens qui restent conditionnelles aux conditions de clôture d'usage;
- vi) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- vii) les distributions prévues et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital.

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

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

Mesures financières non conformes aux PCGR

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

FAITS SAILLANTS

RÉSULTATS FINANCIERS

Les principales données financières de Crombie pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre			
	2019	2018	Variation	Variation (%)
Produits tirés des immeubles	97 346 \$	100 505 \$	(3 159) \$	(3,1) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 205	27 660	455	1,6 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70 141 \$	72 845 \$	(2 704) \$	(3,7) %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72,1 %	72,5 %	(0,4) %	
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 049 \$	12 818 \$	17 231 \$	134,4 %
Résultat d'exploitation par part	0,20 \$	0,08 \$	0,12 \$	150,0 %
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(3 968) \$	(20 933) \$	16 965 \$	81,0 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	62 234 \$	60 248 \$	1 986 \$	3,3 %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	43 380 \$	45 355 \$	(1 975) \$	(4,4) %
Par part – de base	0,29 \$	0,30 \$	(0,01) \$	(3,3) %
Ratio de distribution (%)	77,8 %	74,3 %	(3,5) %	
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	36 417 \$	37 865 \$	(1 448) \$	(3,8) %
Par part – de base	0,24 \$	0,25 \$	(0,01) \$	(4,0) %
Ratio de distribution (%)	92,7 %	89,0 %	(3,7) %	

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2019	2018	Variation	Variation (%)
Produits tirés des immeubles	301 918 \$	310 353 \$	(8 435) \$	(2,7) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	87 793	90 489	2 696	3,0 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	214 125 \$	219 864 \$	(5 739) \$	(2,6) %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70,9 %	70,8 %	0,1 %	
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	117 726 \$	87 296 \$	30 430 \$	34,9 %
Résultat d'exploitation par part	0,78 \$	0,58 \$	0,20 \$	34,5 %
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	15 226 \$	(13 504) \$	28 730 \$	212,8 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	185 408 \$	179 058 \$	6 350 \$	3,5 %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	133 407 \$	137 544 \$	(4 137) \$	(3,0) %
Par part – de base	0,88 \$	0,91 \$	(0,03) \$	(3,3) %
Ratio de distribution (%)	75,9 %	73,4 %	2,5 %	
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	112 626 \$	116 021 \$	(3 395) \$	(2,9) %
Par part – de base	0,74 \$	0,77 \$	(0,03) \$	(3,9) %
Ratio de distribution (%)	89,9 %	87,1 %	2,8 %	

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Nombre de parts pour toutes les mesures – de base	151 685 075	151 496 667	151 655 937	151 276 030

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	30 septembre 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 décembre 2018	30 septembre 2018
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	284	284	285	288	289
Superficie locative brute ²⁾	17 732 000	17 746 000	18 604 000	18 896 000	18 759 000
Taux d'occupation financier ³⁾	95,6 %	95,2 %	95,0 %	95,3 %	95,5 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	96,1 %	95,9 %	95,7 %	96,0 %	96,2 %

¹⁾ Tient compte des immeubles détenus en propriété exclusive et partielle.

²⁾ La superficie locative brute est ajustée afin de tenir compte de la participation de Crombie dans des immeubles détenus en propriété partielle.

³⁾ S'entend des locaux actuellement occupés.

⁴⁾ S'entend du taux d'occupation financier majoré des contrats de location visant l'occupation future de locaux actuellement vacants.

	30 septembre 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 décembre 2018	30 septembre 2018
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 626 000 \$	4 592 000 \$	4 755 000 \$	4 776 000 \$	4 786 000 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	960 275 \$	953 738 \$	1 012 707 \$	998 523 \$	1 032 113 \$
Liquidités disponibles ²⁾	450 967 \$	413 087 \$	346 347 \$	312 459 \$	337 154 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) ³⁾	48,9 %	49,2 %	50,3 %	51,0 %	50,5 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁴⁾	4,22 %	4,19 %	4,20 %	4,20 %	4,14 %
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs ⁵⁾	8,35 x	8,21 x	8,56 x	8,66 x	8,56 x
Ratio de couverture du service des intérêts ⁵⁾	2,90 x	3,00 x	2,93 x	2,94 x	2,97 x

¹⁾ S'entend de la juste valeur des actifs non grevés.

²⁾ S'entend de la tranche inutilisée des facilités de crédit majorée de l'encaisse disponible, exception faite des facilités conjointes avec des partenaires.

³⁾ Se reporter à la rubrique portant sur le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur).

⁴⁾ Le taux d'intérêt moyen pondéré est calculé en fonction des taux d'intérêt en vigueur sur tous les emprunts à taux fixe en cours.

⁵⁾ Se reporter à la rubrique portant sur les ratios de couverture.

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

	Au				
	30 septembre 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 décembre 2018	30 septembre 2018
Facilité de crédit renouvelable	400 000 \$	398 555 \$	400 000 \$	400 000 \$	400 000 \$
Montant prélevé	(9 388)	(55 707)	(107 986)	(108 843)	(54 148)
Lettres de crédit en cours	(5 645)	(5 761)	(5 667)	(8 698)	(8 698)
Liquidités disponibles	384 967	337 087	286 347	282 459	337 154
Facilité de crédit bilatérale non garantie	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Montant prélevé	(34 000)	(24 000)	(40 000)	(70 000)	(100 000)
Liquidités disponibles	66 000	76 000	60 000	30 000	—
Total des liquidités disponibles	450 967 \$	413 087 \$	346 347 \$	312 459 \$	337 154 \$

Aperçu de l'entreprise

Crombie est un fonds de placement immobilier (« FPI ») à capital variable non constitué en société, qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée et mise à jour (la « déclaration de fiducie ») sous le régime des lois de la province de l'Ontario, et qui est régi par celles-ci. Les parts de FPI de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

Crombie effectue des placements dans des immeubles de commerce de détail, des immeubles de bureaux et des immeubles commerciaux productifs de revenus situés au Canada, en déployant une stratégie de croissance axée principalement sur l'acquisition et l'aménagement d'immeubles commerciaux avec magasins piliers en alimentation et en pharmacie sur les principaux marchés du Canada. Au 30 septembre 2019, Crombie possédait un portefeuille de 284 immeubles de placement détenus en propriété exclusive et partielle dans dix provinces représentant une superficie locative brute (« SLB ») d'environ 17,7 millions de pieds carrés. Empire Company Limited (« Empire »), par l'intermédiaire d'une filiale, détenait une participation financière comportant droit de vote de 41,5 % dans Crombie au 30 septembre 2019.

Objectifs et perspectives de l'entreprise

Crombie décrit les objectifs et les perspectives de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Environnement de l'entreprise

Crombie décrit l'environnement de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Acquisitions et cessions d'immeubles

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

Acquisitions

Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie	Propriété			
					Nombre d'immeubles	Participation	Superficie en pi ²	Prix
Premier trimestre de 2019								
25 mars 2019	Pointe-Claire, Qc	Pointe-Claire, Qc	Tiers	Immeubles en cours d'aménagement	—	100 %	—	32 000 \$
Troisième trimestre de 2019								
1 ^{er} août 2019	Broadview Avenue	Toronto, Ont.	Empire	Immeubles productifs	1	50 %	15 000	9 500
Total des acquisitions au 30 septembre 2019					1		15 000	41 500 \$
Deuxième trimestre de 2018								
Portefeuille de Sobeys								
6 avril 2018	Edson Sobeys	Edson, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	33 000	5 300 \$
6 avril 2018	Strathmore Sobeys	Strathmore, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	35 000	10 200
6 avril 2018	Hollick Kenyon Sobeys	Edmonton, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	30 000	11 800
6 avril 2018	Thornbury Foodland	Thornbury, Ont.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	40 000	11 850
6 avril 2018	Gatineau IGA Extra	Gatineau, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	71 800	15 550
6 avril 2018	Rimouski IGA Extra	Rimouski, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	52 700	7 900
6 avril 2018	Baie-St-Paul IGA	Baie-St-Paul, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	64 600	8 300
6 avril 2018	Saint-Pie Tradition	Saint-Pie, Qc	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	13 800	2 600
6 avril 2018	Havre St-Pierre Tradition	Havre St-Pierre, QC	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	26 400	5 000
6 avril 2018	Elmwood Alcool NB Liquor/Dollarama ¹⁾	Moncton, N.-B.	Empire	Immeubles productifs	—	100 %	20 800	5 170
6 avril 2018	Châteauguay Familiprix ¹⁾	Châteauguay, Qc	Empire	Immeubles productifs	—	100 %	32 900	4 440
Total pour le portefeuille de Sobeys					9		421 000	88 110
29 juin 2018	Victoria Trail	Edmonton, Alb.	Empire	Immeubles productifs	1	100 %	37 000	12 500
							458 000	100 610
Troisième trimestre de 2018								
28 septembre 2018	Hemlock Square ¹⁾	Halifax, N.-É.	Empire	Immeubles productifs	—	100 %	10 000	3 735
Quatrième trimestre de 2018								
5 décembre 2018	Sorel	Sorel, Qc	Tiers	Immeubles productifs	1	100 %	40 000	9 300
13 décembre 2018	Elbow Drive ²⁾	Calgary, Alb.	Tiers	Immeubles productifs	—	100 %	5 000	5 600
							45 000	14 900
Total des acquisitions pour l'exercice clos le 31 décembre 2018					11		513 000	119 245 \$

¹⁾ A trait à l'acquisition de densité supplémentaire dans un immeuble commercial existant.

²⁾ Acquisition d'une parcelle ajoutée à un immeuble existant.

Cessions

Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles	Propriété		Prix
				Participation	Superficie en pi ²	
Premier trimestre de 2019						
29 janvier 2019	Upper James Square	Hamilton, Ont.	1	100 %	114 000	35 180 \$
Portefeuille de Firm Capital ¹⁾						
5 février 2019	8118 & 8130 118 Avenue NW	Edmonton, Alb.	—	50 %	22 000	
5 février 2019	Forest Hills Parkway	Cole Harbour, N.-É.	—	50 %	22 000	
5 février 2019	Russell Lake	Dartmouth, N.-É.	—	50 %	31 000	
5 février 2019	409 Bayfield Street	Barrie, Ont.	—	50 %	24 000	
5 février 2019	1 Westminster Avenue North	Montréal, Qc	—	50 %	10 000	
5 février 2019	2915 & 2931 13th Avenue	Regina, Sask.	—	50 %	20 000	
5 février 2019	University Park	Regina, Sask.	—	50 %	19 000	
Total pour le portefeuille de Firm Capital			—		148 000	41 614
8 février 2019	1110 Gateway Avenue	Canmore, Alb.	1	100 %	50 000	19 925
14 février 2019	1031 Avenue Victoria	St-Lambert, Qc	1	100 %	19 000	9 675
					331 000	106 394
Deuxième trimestre de 2019						
Portefeuille Oak Street ²⁾						
25 avril 2019	Fairway Plaza	Lethbridge, Alb.	—	89 %	57 000	
25 avril 2019	410 and 610 Big Rock Lane	Okotoks, Alb.	—	89 %	37 000	
25 avril 2019	Cariboo Mall	100 Mile House, C.-B.	—	89 %	19 000	
25 avril 2019	1721 Columbia Avenue	Castlegar, C.-B.	—	89 %	24 000	
25 avril 2019	11200 8th Street	Dawson Creek, C.-B.	—	89 %	38 000	
25 avril 2019	445 Reid Street	Quesnel, C.-B.	—	89 %	27 000	
25 avril 2019	3156 Birds Hill Road E	East St. Paul, Man.	—	89 %	35 000	
25 avril 2019	498 Mountain Avenue	Neepawa, Man.	—	89 %	16 000	
25 avril 2019	107 Catherwood Street	Saint John, N.-B.	—	89 %	41 000	
25 avril 2019	21 Cromer Avenue	Grand Falls, T.-N.	—	89 %	24 000	
25 avril 2019	69 Blockhouse Road	Placentia, T.-N.	—	89 %	17 000	
25 avril 2019	151 Church Street	Antigonish, N.-É.	—	89 %	46 000	
25 avril 2019	75 Emerald Street	New Waterford, N.-É.	—	89 %	23 000	
25 avril 2019	22579 Highway 7	Sheet Harbour, N.-É.	—	89 %	8 000	
25 avril 2019	215 Park Avenue W	Chatham, Ont.	—	89 %	43 000	
25 avril 2019	15 Lindsay Street	Fenelon Falls, Ont.	—	89 %	31 000	
25 avril 2019	32-38 Ottawa Street	Havelock, Ont.	—	89 %	13 000	
25 avril 2019	400 First Avenue S	Kenora, Ont.	—	89 %	33 000	
25 avril 2019	5931 Kalar Road	Niagara Falls, Ont.	—	89 %	32 000	
25 avril 2019	714 boul. Saint-Laurent O	Louiseville, Qc	—	89 %	21 000	
25 avril 2019	515 avenue du Phare E	Matane, Qc	—	89 %	27 000	
25 avril 2019	395 avenue Sirois	Rimouski, Qc	—	89 %	42 000	
25 avril 2019	680 avenue Chaussé	Rouyn-Noranda, Qc	—	89 %	38 000	
25 avril 2019	10505 boul. Sainte-Anne	Sainte-Anne-de-Beaupré, Qc	—	89 %	34 000	
25 avril 2019	8980 boul. Lacroix	Saint-Georges, Qc	—	89 %	39 000	
25 avril 2019	50 rue Bourgeois	Sherbrooke, Qc	—	89 %	20 000	
Total pour le portefeuille Oak Street			—		785 000	161 589
29 avril 2019	1780 Markham Road	Toronto, Ont.	1	100 %	39 000	21 500
3 juin 2019	Belmont Market Land	Langford, N.-B.	—	100 %	—	3 275
					824 000	186 364
Troisième trimestre de 2019						
3 juillet 2019	400 University Avenue	Charlottetown, Î.-P.-É.	—	89 %	44 000	9 750
4 juillet 2019	Grimsby Mews	Grimsby, Ont.	1	100 %	36 000	12 255
25 septembre 2019 ³⁾	Charlotte Mall	St. Stephen, N.-B.	—	100 %	3 000	175
					83 000	22 180
					1 238 000	314 938
Troisième trimestre de 2019						
2 août 2019	Davie Street ⁴⁾	Vancouver, C.-B.	—	100 %	—	27 379 \$
Total des cessions au 30 septembre 2019			5		1 238 000	342 317 \$

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

²⁾ Représente la cession d'une participation de 89 % dans un portefeuille de 26 immeubles commerciaux. La superficie et le prix reflètent 89 % des montants.

³⁾ Représente la cession d'une participation dans une parcelle au 225 King Street à St. Stephen, N.-B.

⁴⁾ Représente la cession de droits d'antenne à une coentreprise dans laquelle Crombie détient une participation.

Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles	Propriété		Prix
				Participation	Superficie en pi ²	
Premier trimestre de 2018						
5 février 2018	Whitehorse Plaza	Simcoe, Ont.	1	100 %	92 000	15 000 \$
20 février 2018	Perth Mews	Perth, Ont.	1	100 %	103 000	20 627
6 mars 2018	Belmont Market land	Langford, C.-B.	—	100 %	—	5 725
					195 000	41 352
Deuxième trimestre de 2018						
19 avril 2018	Red Deer Cineplex	Red Deer, Alb.	1	100 %	40 000	14 000
11 mai 2018	10 Alkenbrack St	Napanee, Ont.	1	100 %	25 000	9 000
Portefeuille Northam ⁵⁾						
11 mai 2018	16th Ave Safeway	Calgary, Alb.	—	50 %	21 000	
11 mai 2018	Ancaster Sobeys	Ancaster, Ont.	—	50 %	33 000	
11 mai 2018	Brampton Plaza	Brampton, Ont.	—	50 %	38 000	
11 mai 2018	Danforth	Scarborough, Ont.	—	50 %	3 000	
11 mai 2018	Marpole Safeway	Vancouver, C.-B.	—	50 %	24 000	
11 mai 2018	McKenzie Town Dr Shoppers	Calgary, Alb.	—	50 %	9 000	
11 mai 2018	Millwoods Common	Edmonton, Alb.	—	50 %	29 000	
11 mai 2018	Nottingham	Sherwood Park, Alb.	—	50 %	23 000	
11 mai 2018	Southbrook	Edmonton, Alb.	—	50 %	23 000	
Total pour le portefeuille Northam			—		203 000	77 929
18 juin 2018	Park Lane	Halifax, N.-É.	1	100 %	273 000	51 250
					541 000	152 179
Quatrième trimestre de 2018						
18 décembre 2018	Southdale	London, Ont.	1	100 %	17 000	5 400
18 décembre 2018	Eglinton Ave	Toronto, Ont.	1	100 %	17 000	15 500
18 décembre 2018	Montrose Road	Niagara Falls, Ont.	1	100 %	17 000	5 700
					51 000	26 600
					787 000	220 131
Troisième trimestre de 2018						
16 août 2018	Bronte Village ⁶⁾	Oakville, Ont.	1	100 %	30 000	39 682
Total des cessions pour l'exercice clos le 31 décembre 2018			9		817 000	259 813 \$

⁵⁾ Représente la cession d'une participation de 50 % dans un portefeuille de neuf immeubles commerciaux. La superficie et le prix reflètent 50 % des montants.

⁶⁾ Représente la cession d'un immeuble à une coentreprise dans laquelle Crombie détient une participation.

Crombie continue d'agir en tant que gestionnaire des immeubles dans lesquels il détient une participation.

Aperçu du portefeuille d'immeubles

Au 30 septembre 2019, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 284 immeubles de placement détenus en propriété exclusive ou partielle dont la superficie locative brute (« SLB ») totalisait, selon la quote-part de Crombie, environ 17,7 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Au 30 septembre 2019, la répartition par province de la SLB du portefeuille s'établissait comme suit :

Province	SLB (pi ²)				Nombre d'immeubles de placement	% de la SLB	% du loyer minimal annuel
	1 ^{er} janvier 2019	Acquisitions (cessions)	Autres	30 septembre 2019 ¹⁾			
Alberta	3 428 000	(166 000)	(5 000)	3 257 000	58	18,4 %	20,9 %
Colombie-Britannique	1 829 000	(108 000)	34 000	1 755 000	42	9,9 %	12,7 %
Manitoba	644 000	(51 000)	—	593 000	15	3,4 %	4,3 %
Nouveau-Brunswick	1 570 000	(44 000)	(3 000)	1 523 000	20	8,6 %	6,4 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 203 000	(41 000)	71 000	1 233 000	13	7,0 %	9,6 %
Nouvelle-Écosse	5 006 000	(130 000)	(63 000)	4 813 000	41	27,1 %	21,0 %
Ontario	2 487 000	(350 000)	15 000	2 152 000	42	12,1 %	12,8 %
Île-du-Prince-Édouard	124 000	(44 000)	10 000	90 000	2	0,5 %	0,5 %
Québec	2 151 000	(250 000)	—	1 901 000	43	10,7 %	9,5 %
Saskatchewan	454 000	(39 000)	—	415 000	8	2,3 %	2,3 %
Total	18 896 000	(1 223 000)	59 000	17 732 000	284	100,0 %	100,0 %

¹⁾ Les totaux tiennent compte des immeubles dans lesquels Crombie a cédé une participation.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, Crombie a enregistré une diminution nette de 1 223 000 pieds carrés de sa SLB par suite des cessions suivantes :

- Alberta : cession d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 22 000 pieds carrés, d'une participation de 89 % dans deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 94 000 pieds carrés et d'une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 50 000 pieds carrés;
- Colombie-Britannique : cession d'une participation de 89 % dans quatre immeubles commerciaux d'une superficie totale de 108 000 pieds carrés;
- Manitoba : cession d'une participation de 89 % dans deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 51 000 pieds carrés;
- Nouveau-Brunswick : cession d'une participation de 89 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 41 000 pieds carrés, cession d'une parcelle relative à un immeuble commercial d'une superficie totale de 3 000 pieds carrés;
- Terre-Neuve : cession d'une participation de 89 % dans deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 41 000 pieds carrés;
- Nouvelle-Écosse : cession d'une participation de 50 % dans deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 53 000 pieds carrés et d'une participation de 89 % dans trois immeubles commerciaux d'une superficie totale de 77 000 pieds carrés;
- Ontario : cession d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 24 000 pieds carrés, d'une participation de 89 % dans cinq immeubles commerciaux d'une superficie totale de 152 000 pieds carrés, d'une participation de 100 % dans trois immeubles commerciaux d'une superficie de 189 000 pieds carrés, cessions compensées par l'acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 15 000 pieds carrés;
- Île-du-Prince-Édouard : cession d'une participation de 89 % dans un immeuble commercial d'une superficie totale de 44 000 pieds carrés;
- Québec : cession d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 10 000 pieds carrés, d'une participation de 89 % dans sept immeubles commerciaux d'une superficie totale de 221 000 pieds carrés et d'une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie de 19 000 pieds carrés;
- Saskatchewan : cession d'une participation de 50 % dans deux immeubles commerciaux d'une superficie totale de 39 000 pieds carrés.

Au 30 septembre 2019, une superficie de 641 000 pieds carrés était considérée comme des actifs détenus en vue de la vente représentant 15 immeubles de placement qui ont été vendus à un acheteur à hauteur d'une participation de 89 % le 7 octobre 2019.

Les variations de la SLB dans la catégorie « Autres » dans le tableau ci-dessus tiennent compte d'accroissements de la SLB liés à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants et de réductions découlant principalement des retraits de SLB en prévision de réaménagements.

Au 30 septembre 2019, la répartition du loyer minimal annuel de Crombie était la suivante : 37,5 % dans les provinces de l'Atlantique, 22,3 % dans le Centre du Canada et 40,2 % dans l'ouest du Canada. Crombie est d'avis que cette diversification accroît la stabilité du portefeuille tout en réduisant sa vulnérabilité aux fluctuations économiques susceptibles de toucher une région donnée.

Catégorisation des immeubles

Au 30 septembre 2019 :

	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	266	—	266	—	266
Immeubles autres que comparables					
Acquisitions – 2019	1	—	1	—	1
Acquisitions – 2018	10	—	10	—	10
Autres ¹⁾	4	3	7	1	8
Immeubles en cours d'aménagement important ²⁾	3	1	4	3	7
Total des immeubles autres que comparables	18	4	22	4	26
Total	284	4	288	4	292

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

²⁾ Les immeubles en cours d'aménagement important comprennent les suivants :
 l'immeuble commercial de Davie Street (immeuble de placement)
 le centre commercial Avalon Mall (immeuble de placement)
 le Belmont Market, immeuble commercial et de bureaux (immeuble de placement)
 l'immeuble de Pointe-Claire (immeuble en cours d'aménagement)
 l'immeuble résidentiel de Davie Street (détenu en coentreprise)
 - Le Duke (détenu en coentreprise)
 - Bronte Village (détenu en coentreprise)

L'immeuble de Davie Street fait actuellement l'objet d'un aménagement commercial (détenu par Crombie) et résidentiel (détenu en coentreprise). Le 2 août 2019, Crombie a transféré les droits d'antenne liés à 1600 Davie Limited Partnership. L'immeuble de Davie Street est désormais traité comme deux immeubles, l'un étant un immeuble en cours d'aménagement important détenu par Crombie et l'autre étant un immeuble distinct détenu en coentreprise (immeubles supplémentaires détenus en coentreprise).

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

Le taux d'occupation et les activités de réservation pour le portefeuille se détaillent comme suit pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 :

Province	Locaux occupés (pi ²)					30 septembre 2019	Taux d'occupation financier (%)	Locaux réservés (pi ²) ³⁾	Total de la superficie réservée (pi ²)	Taux d'occupation réservée au 30 septembre 2019
	1 ^{er} janvier 2019	Acquisitions (cessions)	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres changements ²⁾					
Alberta	3 418 000	(166 000)	6 000	(4 000)	(3 000)	3 251 000	99,8 %	—	3 251 000	99,8 %
Colombie-Britannique	1 805 000	(108 000)	38 000	—	(6 000)	1 729 000	98,6 %	10 000	1 739 000	99,1 %
Manitoba	640 000	(51 000)	4 000	—	(1 000)	592 000	99,8 %	—	592 000	99,8 %
Nouveau-Brunswick	1 401 000	(41 000)	36 000	(13 000)	4 000	1 387 000	91,0 %	16 000	1 403 000	92,1 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 159 000	(41 000)	56 000	(24 000)	(12 000)	1 138 000	92,3 %	41 000	1 179 000	95,6 %
Nouvelle-Écosse	4 532 000	(130 000)	24 000	(15 000)	15 000	4 426 000	92,0 %	9 000	4 435 000	92,1 %
Ontario	2 383 000	(348 000)	27 000	(8 000)	36 000	2 090 000	97,1 %	2 000	2 092 000	97,2 %
Île-du-Prince-Édouard	124 000	(44 000)	10 000	—	—	90 000	100,0 %	—	90 000	100,0 %
Québec	2 117 000	(250 000)	—	—	1 000	1 868 000	98,3 %	3 000	1 871 000	98,4 %
Saskatchewan	438 000	(39 000)	—	(8 000)	(5 000)	386 000	93,0 %	—	386 000	93,0 %
Total	18 017 000	(1 218 000)	201 000	(72 000)	29 000	16 957 000	95,6 %	81 000	17 038 000	96,1 %

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

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

³⁾ Les locaux réservés représentent des contrats de location pour l'occupation future de locaux qui, à l'heure actuelle, sont vacants. La direction est d'avis que le fait de fournir de telles informations, accompagnées des échéances des baux, permet une présentation plus équilibrée de tous les locaux vacants. La superficie des locaux réservés a diminué pour s'établir à 81 000 pieds carrés au 30 septembre 2019, par rapport à 124 000 pieds carrés au 31 décembre 2018.

Le pourcentage global des locaux loués (occupés et réservés) a augmenté, passant de 96,0 % au 31 décembre 2018 à 96,1 % au 30 septembre 2019. En 2019, Crombie a enregistré une diminution nette de 1 218 000 pieds carrés découlant des cessions, ainsi qu'un excédent des nouvelles locations par rapport aux échéances de baux de 129 000 pieds carrés.

Les nouveaux baux et les agrandissements ont fait augmenter la superficie occupée de 201 000 pieds carrés au 30 septembre 2019, à un tarif moyen pour la première année de 19,81 \$ le pied carré. Des locaux représentant une superficie de 81 000 pieds carrés étaient réservés au 30 septembre 2019, à un tarif moyen pour la première année de 25,29 \$ le pied carré.

Pour 2019, les activités de reconduction de baux se sont établies comme suit :

	Trimestre écoulé			Depuis le début de l'exercice		
	Superficie en pi ²	Taux par pied carré	% de croissance	Superficie en pi ²	Taux par pied carré	% de croissance
Reconductions en 2019	387 000	16,67 \$	3,3 %	647 000	16,25 \$	3,2 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	240 000	20,00	6,6 %	279 000	19,99	5,3 %
Total	627 000	17,94 \$	4,7 %	926 000	17,38 \$	3,9 %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant 926 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 3,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Les reconductions en 2019 rendent compte de l'incidence défavorable des reconductions visant deux immeubles commerciaux dont le loyer a baissé au premier trimestre. Les reconductions pour l'exercice à ce jour visant des locaux commerciaux de 422 000 pieds carrés reflètent une augmentation de 5,9 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance. Au cours du trimestre écoulé, Crombie a conclu des reconductions visant une superficie de 627 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 4,7 % par rapport au tarif de location des baux venant à échéance.

Catégorie de marché

La diversification du portefeuille selon la catégorie de marché s'établit comme suit :

Catégorie de marché	SLB	Taux d'occupation financier	Taux d'occupation réservée	Nombre d'immeubles de placement	% de la SLB	% des immeubles de placement
VECTOM ¹⁾	5 151 000	99,4 %	99,5 %	89	29,1 %	31,3 %
Marchés principaux ²⁾	4 667 000	96,1 %	96,5 %	59	26,3 %	20,8 %
Reste du Canada ³⁾	7 914 000	92,9 %	93,6 %	136	44,6 %	47,9 %
Total	17 732 000	95,6 %	96,1 %	284	100,0 %	100,0 %

¹⁾ VECTOM : Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa-Gatineau, Montréal, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2016.

²⁾ Les marchés principaux sont les suivants : Abbotsford-Mission, Barrie, Chilliwack, Halifax, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, Oshawa, Ville de Québec, Regina, Saskatoon, Victoria et Winnipeg, selon la délimitation des RMR/AR de Statistique Canada pour 2016.

³⁾ La catégorie Reste du Canada englobe toutes les villes autres que VECTOM et les marchés principaux.

Informations sectorielles

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

Au 30 septembre 2019, la répartition du portefeuille selon la SLB par catégorie d'actif s'établissait comme suit :

Catégorie d'actif	Nombre d'immeubles de placement	SLB (pi ²)	Pourcentage de la SLB	Pourcentage du loyer minimal annuel	Taux d'occupation réservée
Immeubles commerciaux ¹⁾	276	15 472 000	87,3 %	93,2 %	96,1 %
Immeubles de bureaux	5	973 000	5,5 %	4,1 %	90,3 %
Immeubles industriels ²⁾	3	1 287 000	7,2 %	2,7 %	100,0 %
Total	284	17 732 000	100,0 %	100,0 %	96,1 %

¹⁾ Les immeubles commerciaux comprennent l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, compte tenu de quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.

²⁾ Les immeubles résidentiels comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto, à Montréal et à Calgary.

Au 30 septembre 2018, la répartition du portefeuille selon la SLB par catégorie d'actif s'établissait comme suit :

Catégorie d'actif	Nombre d'immeubles de placement	SLB (pi ²)	Pourcentage de la SLB	Pourcentage du loyer minimal annuel	Taux d'occupation réservée
Immeubles commerciaux ¹⁾	281	16 473 000	87,8 %	93,7 %	95,8 %
Immeubles de bureaux	5	999 000	5,3 %	3,7 %	88,4 %
Immeubles industriels ²⁾	3	1 287 000	6,9 %	2,6 %	100,0 %
Total	289	18 759 000	100,0 %	100,0 %	96,2 %

¹⁾ Les immeubles commerciaux comprennent l'important portefeuille d'immeubles commerciaux de Crombie, compte tenu de quelques immeubles supplémentaires comprenant des locaux commerciaux et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.

²⁾ Les immeubles résidentiels comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto, à Montréal et à Calgary.

Les immeubles commerciaux représentaient 87,3 % de la SLB de Crombie et 93,2 % du loyer minimal annuel au 30 septembre 2019, contre 87,8 % et 93,7 %, respectivement, au 30 septembre 2018.

Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles commerciaux de 96,1 % au 30 septembre 2019 a augmenté par rapport à 95,8 % au 30 septembre 2018. Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles de bureaux a monté, passant de 88,4 % au 30 septembre 2018 à 90,3 % au 30 septembre 2019. Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles industriels de 100,0 % au 30 septembre 2019 est resté stable par rapport à 100,0 % au 30 septembre 2018.

Échéances des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2019, le nombre de baux qui arrivent à échéance au cours des périodes indiquées, la superficie visée par une reconduction, le pourcentage de la SLB totale des immeubles visés par ces échéances et le loyer moyen estimatif par pied carré à l'échéance.

Exercice	Nombre de baux ¹⁾	Superficie visée par une reconduction (pi ²)	Pourcentage de la SLB totale	Loyer moyen par pi ² à l'échéance
2019	99	378 000	2,1 %	14,50 \$
2020	168	573 000	3,2 %	20,11
2021	166	784 000	4,4 %	17,71
2022	175	783 000	4,4 %	20,23
2023	141	693 000	3,9 %	18,85
2024	135	847 000	4,8 %	16,86
2025	79	969 000	5,5 %	14,59
2026	71	814 000	4,6 %	15,45
2027	78	841 000	4,7 %	18,47
2028	64	773 000	4,4 %	18,06
Par la suite	328	9 583 000	54,1 %	19,46
Total	1 504	17 038 000	96,1 %	18,59 \$

¹⁾ En supposant que les locataires ne louent pas après terme sur une base mensuelle, ou n'exercent pas leurs options de reconduction ou leurs droits de résiliation.

Principaux locataires

Le tableau ci-après présente les 20 principaux locataires du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie en fonction de leur apport exprimé en pourcentage du loyer minimal annuel total au 30 septembre 2019.

Locataire	Pourcentage du loyer minimal annuel	Durée résiduelle moyenne des baux	Notation de crédit par DBRS
1. Empire Company Limited ¹⁾	55,5 %	13,2 ans	BBB (faible)
2. Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	4,1 %	9,2 ans	BBB
3. Province de la Nouvelle-Écosse	1,5 %	8,1 ans	A (élevée)
4. Dollarama	1,4 %	6,2 ans	BBB
5. Gouvernement du Canada	1,2 %	4,3 ans	AAA
6. CIBC	1,2 %	11,9 ans	AA
7. Cineplex	1,1 %	9,7 ans	
8. Énergie Cardio (GoodLife Fitness)	1,1 %	8,4 ans	
9. Banque Scotia	1,1 %	3,0 ans	AA
10. Banque de Montréal	1,0 %	8,0 ans	AA
11. La Société Canadian Tire	0,9 %	4,2 ans	BBB (élevée)
12. Restaurant Brands International	0,6 %	5,9 ans	
13. Bell Canada	0,6 %	5,5 ans	BBB (élevée)
14. Metro	0,6 %	7,8 ans	BBB
15. Banque Royale du Canada	0,5 %	2,4 ans	AA (élevée)
16. TJX Canada ²⁾	0,5 %	8,9 ans	
17. SAQ/Province de Québec	0,5 %	4,6 ans	A (élevée)
18. Leon's Furniture	0,5 %	6,3 ans	
19. Tigre géant (Giant Tiger)	0,5 %	4,9 ans	
20. Bureau en gros (Staples)	0,4 %	2,8 ans	
Total	74,8 %		

¹⁾ Compte tenu de Sobeys et des autres filiales d'Empire Company Limited.

²⁾ La société mère de TJX Canada, The TJX Companies Inc., est notée A2 par Moody's.

Hormis Empire et Pharmaprix (Shoppers Drug Mart), qui représentent respectivement 55,5 % et 4,1 % du loyer minimal annuel, aucun autre locataire ne représente plus de 1,5 % du loyer minimal annuel de Crombie.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, Empire représente également 52,0 % du total des produits tirés des immeubles. Le total des produits tirés des immeubles tient compte du loyer minimal annuel ainsi que du résultat d'exploitation, du produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et de celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants supplémentaires peuvent varier en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers.

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les baux de Crombie est d'environ 10,2 ans. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne des baux d'Empire, soit 13,2 années.

Aménagement/réaménagement (« aménagement ») d'immeubles

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie dans le but d'accroître la valeur de l'actif net (la « VAN ») et les flux de trésorerie ainsi que la valeur pour les porteurs de parts. La densification urbaine étant une réalité importante partout au pays, Crombie s'est attaché à évaluer et à entreprendre des aménagements importants dans certains immeubles pour lesquels les coûts supplémentaires au titre de l'aménagement dépassent 50 000 \$ et dont l'aménagement peut inclure une combinaison d'usages commerciaux et résidentiels (les « aménagements importants »).

Crombie est en mesure de faire fructifier sensiblement son portefeuille actuel de 33 immeubles visés par un aménagement important (six immeubles en cours d'aménagement important (six immeubles au 30 juin 2019) et 27 immeubles destinés à un aménagement important (27 immeubles au 30 juin 2019)) sur un horizon temporel d'une dizaine d'années au moins. Crombie tire parti de sa solide production de revenus (fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés) attribuable à ces immeubles lorsqu'il demande les diverses approbations, exerce différents droits et entreprend les travaux préparatoires requis avant le démarrage de chaque projet d'aménagement important. Dans l'ensemble, Crombie dégage à l'heure actuelle un ratio du résultat d'exploitation net par rapport au coût des actifs existants de 5,3 % à l'égard du portefeuille d'immeubles destinés à l'aménagement.

Crombie entretient une relation stratégique avec Empire. La majorité de nos immeubles destinés à l'aménagement ont Sobeys/Empire pour locataire pilier, et notre relation stratégique devrait nous permettre d'assurer une transition harmonieuse entre l'état actuel des immeubles et l'exploitation des magasins connexes à la construction et l'aménagement de chacun des sites visés, et ce, selon des modalités mutuellement acceptables.

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

Cette gamme d'options nous permet d'arrêter des choix au cas par cas en vue d'optimiser la valeur pour les porteurs de parts. Vu le contexte actuel où le ratio du résultat d'exploitation net par rapport au coût des projets d'aménagement important devrait être de l'ordre de 5 % à 6 % et où les taux de capitalisation finale sur les marchés comme Vancouver, Toronto et Montréal (où Crombie détient 19 immeubles destinés à un aménagement important) (19 immeubles au 30 juin 2019) sont actuellement de l'ordre d'environ 3 % à 4 % pour des projets comparables, la création de VAN par le truchement de l'aménagement peut être considérable.

Dans les rubriques qui suivent (« Immeubles en cours d'aménagement important » et « Aménagements importants potentiels »), Crombie a déterminé 33 projets d'aménagement important au 30 septembre 2019 (33 projets au 30 juin 2019) assortis d'un coût prévisionnel total lié à l'aménagement de l'ordre de 4 000 000 \$ à 5 800 000 \$ (de 4 000 000 \$ à 5 800 000 \$ au 30 juin 2019). Crombie pourrait, en fonction de la nature des différents projets, établir des coentreprises ou d'autres partenariats visant les immeubles concernés afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie, et doit atteindre les seuils économiques nécessaires, notamment la relation.

(coûts en milliards de dollars canadiens)	Nombre de projets	Fourchette du total des coûts prévus	SLB commerciale à l'achèvement des travaux ¹⁾	SLB ¹⁾ commerciale supplémentaire	SLB ¹⁾ résidentielle supplémentaire	Nombre d'unités ¹⁾ résidentielles
Immeubles en cours d'aménagement important	6	0,6 \$	759 000	560 000	961 000	1 200
Aménagements importants potentiels	27	3,4 - 5,2	1 447 000	786 000	8 802 000	10 000
Total des projets d'aménagement	33	4,0 \$ - 5,8 \$	2 206 000	1 346 000	9 763 000	11 200

¹⁾ La SLB et le nombre d'unités reflètent l'extrémité supérieure de la fourchette de coûts.

Immeubles en cours d'aménagement important

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

			Selon la quote-part de Crombie (en M\$)								
Immeuble	RMR ¹⁾	Utilisation	SLB commerciale à l'achèvement des travaux	SLB résidentielle à l'achèvement des travaux	Nombre d'unités résidentielles	Date d'achèvement définitif estimative	Résultat d'exploitation net annuel estimatif	Coûts totaux estimatifs ²⁾	Rendement par rapport au coût estimatif ²⁾	Coûts estimatifs jusqu'à l'achèvement	
Immeubles de placement en cours d'aménagement important											
Davie Street ³⁾	Vancouver	Commercial	54 000	—	—	T1 2020	1,8 - 2,0 \$	28,6 \$	6,2 - 6,8 %	7,8 \$	
Belmont Market ⁶⁾	Victoria	Commercial, bureaux	160 000	—	—	T4 2020 ⁵⁾	5,4 - 5,7 \$	93,0 \$	5,8 - 6,1 %	25,7 \$	
Avalon Mall – phase I	St. John's	Commercial	—	—	—	T3 2020	—	54,5 \$	—	11,4 \$	
Avalon Mall – phase II ⁴⁾	St. John's	Commercial	165 000	—	—	T3 2020	6,0 - 6,4	57,8	10,3 - 11,0 %	29,6	
Total partiel – Immeubles de placement en cours d'aménagement important			379 000	—	—		13,2 - 14,1 \$	233,9 \$	5,6 - 6,0 %	74,5 \$	
Immeubles en cours d'aménagement											
Pointe-Claire	Montréal	Industriel	300 000	—	—	2021	6,1 - 6,4	100,0	6,1 - 6,4 %	63,8	
Total partiel – Immeubles en cours d'aménagement			300 000	—	—		6,1 - 6,4 \$	100,0 \$	6,1 – 6,4 %	63,8 \$	
Total – Immeubles de placement			679 000	—	—		19,3 - 20,5 \$	333,9 \$	5,8 - 6,1 %	138,3 \$	
Immeubles détenus en coentreprise											
Davie Street ³⁾	Vancouver	Résidentiel	—	254 000	330	T3 2020	4,0 - 4,4 \$	78,5 \$	5,1 - 5,6 %	28,2 \$	
Le Duke ⁷⁾	Montréal	Commercial, résidentiel	26 000	241 000	390	T1 2021	3,2 - 3,4	59,1	5,4 - 5,8 %	40,6	
Bronte Village ⁷⁾	Toronto	Commercial, résidentiel	54 000	466 000	480	T3 2021	7,5 - 8,3	138,7	5,4 - 6,0 %	79,1	
Total – Immeubles détenus en coentreprise			80 000	961 000	1 200		14,7 - 16,1 \$	276,3 \$	5,3 - 5,8 %	147,9 \$	
Total – Immeubles en cours d'aménagement important											
			759 000	961 000	1 200		34,0 - 36,6 \$	610,2 \$	5,6 - 6,0 %	286,2 \$	

¹⁾ RMR : région métropolitaine de recensement.

²⁾ Les coûts totaux estimatifs et le rendement par rapport au coût estimatif tiennent compte de tous les coûts associés à l'aménagement, notamment la valeur estimative des droits d'antenne ou de la valeur foncière, les coûts des travaux préparatoires, les coûts de construction, les coûts associés à la location et les coûts de financement.

³⁾ Crombie détiendra en propriété la totalité des locaux commerciaux pour un coût de projet totalisant 28,6 M\$. Sobeys continuera d'assurer le paiement de location durant la période d'aménagement afin de conserver les droits aux termes du bail en vigueur. Le résultat d'exploitation net supplémentaire attribuable à la composante commerciale se chiffre à 0,6 M\$. Crombie a conclu une entente de coentreprise avec Westbank Corp. de Vancouver et elle détiendra en propriété 50 % des logements résidentiels, pour un coût de projet totalisant 157,0 M\$.

⁴⁾ La SLB d'Avalon Mall devrait totaliser 593 000 pieds carrés lorsque la phase II sera achevée. Une superficie de 165 000 pieds carrés se rapporte à la superficie prévue de la partie du centre commercial destinée à être réaménagée.

⁵⁾ Les coûts liés aux phases achevées ont été sortis du poste « Immeubles en cours d'aménagement » et virés aux « Immeubles de placement » au quatrième trimestre de 2018 et au deuxième trimestre de 2019. Le tableau ci-haut indique la totalité des coûts des projets.

⁶⁾ Le versement des loyers au titre de certains baux visant la phase I de l'aménagement de Belmont Market a commencé au quatrième trimestre de 2018, de nombreux locataires procédant à l'inauguration de leur commerce en 2019. De nouveaux flux de produits seront générés en 2019 et les autres phases seront achevées en 2019 et en 2020, l'échéancier étant tributaire des activités de prélocation.

⁷⁾ La convention d'aménagement intervenue avec Princesdev Inc. a été signée en avril 2018. Aux termes de cette convention, Crombie a vendu une participation de 50 % dans l'aménagement de Bronte Village à South Oakville et acquis une participation de 50 % dans Le Duke. Le transfert des titres de propriété a eu lieu en août 2018.

Au cours du trimestre écoulé, le coût estimatif total du projet Davie Street a augmenté, le volet commercial passant de 28 400 \$ à 28 600 \$ alors que le volet résidentiel a crû de 76 400 \$ à 78 500 \$, étant donné que les coûts sont désormais estimés avec davantage de certitude puisque 99 % des travaux ont fait l'objet de soumissions. Pour le trimestre écoulé, le total des coûts estimatifs au projet Le Duke a été réduit, passant de 61 800 \$ à 59 100 \$ étant donné que les coûts sont désormais estimés avec davantage de certitude puisque 78 % des coûts essentiels ont fait l'objet de soumissions. Le résultat d'exploitation net et les hypothèses en matière de location ont été mis à jour pour chaque immeuble en cours d'aménagement important. Les fourchettes ont été resserrées dans le cas des projets où les résultats des activités de location font l'objet d'une certitude accrue. Des modifications peuvent être apportées régulièrement à la superficie en pieds carrés au fil de l'avancement des projets. Toute modification importante fera l'objet d'explications.

1641 Davie Street, Vancouver, Colombie-Britannique

Le Davie Street est actuellement en cours d'aménagement en vue de devenir un immeuble à usage mixte d'environ 308 000 pieds carrés. Le partenaire dans le cadre de ce projet d'aménagement est Westbank Corp. La construction de l'espace destiné aux commerces de détail et de la tour en béton est terminée, et l'installation du vitrage des unités résidentielles a débuté. Le premier projet d'aménagement important d'un immeuble à usage mixte de Crombie fera partie des gratte-ciel de Vancouver. Cet aménagement comprend un nouveau magasin Safeway d'environ 45 000 pieds carrés, ainsi que des commerces de détail sur presque 9 000 pieds carrés dont l'inauguration est prévue au premier trimestre de 2020. Les logements résidentiels locatifs totalisant 254 000 pieds carrés (330 appartements locatifs) dans deux tours résidentielles devraient être prêts au troisième trimestre de 2020. Le coût estimatif total du projet est de 185 600 \$, la quote-part de Crombie s'établissant à 107 100 \$. Crombie est le propriétaire exclusif de la composante commerciale et détiendra 50 % de la composante résidentielle locative. La composante résidentielle est entièrement financée par un emprunt hypothécaire contracté par la coentreprise. Crombie a aussi contracté un emprunt hypothécaire à l'égard de la composante commerciale.

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

Avalon Mall est le seul centre commercial dans la région de St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, et il est situé à St. John's. Crombie a entamé il y a deux ans un programme d'investissement triennal en vue de rehausser le positionnement du Avalon Mall à titre de principal centre commercial régional de la province. Le programme d'investissement a commencé en 2017 et la phase I comprend la construction d'une structure de quatre étages offrant 875 espaces de stationnement, la refonte et la rénovation graduelle des aires communes intérieures du centre, ainsi que la nouvelle conception et la réharmonisation du principal accès routier au centre commercial, ce qui représente des dépenses d'investissement combinées de 54 500 \$ sur trois ans. Le parc de stationnement étagé a été achevé en 2018. La nouvelle conception et la rénovation des aires communes ont commencé en janvier 2018 et se poursuivront graduellement en 2019 et en 2020.

Crombie a pris possession en février 2018 du local de 129 000 pieds carrés qu'occupait auparavant le magasin Sears, ce qui permettra le réaménagement de cette partie du centre commercial. Ce réaménagement de 57 800 \$ dans le cadre de la phase II comporte la démolition d'une partie d'environ 50 000 pieds carrés du local du magasin Sears, la rénovation de la superficie restante pour créer de nouvelles unités de commerce de détail et l'agrandissement du centre commercial actuel vers Kenmount Road. Le réaménagement permet de remplacer le local auparavant occupé par Sears par des locaux à louer neufs ou entièrement rénovés et modernes, ainsi que de moderniser les aires communes et la façade du centre commercial. Cette phase du réaménagement a débuté en mars 2018 avec la démolition du magasin Sears, et l'occupation par les locataires des nouvelles unités de commerce de détail a commencé au troisième trimestre de 2019. Les travaux de construction de la zone à agrandir se poursuivront durant 2019, l'occupation par les locataires étant prévue pour 2020. Le Avalon Mall domine toujours le marché avec un taux d'occupation qui était de 96,2 % au 30 septembre 2019. À ce jour, les activités de location des espaces réaménagés comprennent un nouveau et plus vaste magasin Winners HomeSense et des magasins H&M, GAP/Banana Republic et Old Navy. Compte tenu de ces activités de location, 63,4 % de la superficie locative de ce réaménagement a été louée jusqu'à présent. Les discussions bien avancées avec d'autres éventuels locataires piliers d'envergure nationale et des locataires d'unités de commerce de détail se poursuivent.

Une phase III d'aménagement est également prévue pour un bien immobilier de 8,6 acres adjacent au Avalon Mall sur Kenmount Road. Ce réaménagement pourrait remplacer deux édifices par un nouvel immeuble commercial à la conception moderne, d'ajouter des espaces de stationnement et d'intégrer ce bien immobilier au Avalon Mall en améliorant sensiblement le passage piéton et l'accès routier entre les deux biens.

Belmont Market, Langford (Victoria), Colombie-Britannique

Les travaux d'aménagement consistent à transformer le Belmont Market en un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Langford. Crombie assure l'aménagement et est le propriétaire exclusif de la composante commerciale de 160 000 pieds carrés qui est actuellement en cours d'aménagement. L'aménagement du centre commercial de détail, qui devrait coûter environ 93 000 \$, comprend un magasin d'alimentation Thrifty Foods d'une superficie de 53 000 pieds carrés, ainsi que des bureaux et des locaux de commerce de détail supplémentaires représentant une superficie approximative de 107 000 pieds carrés sur un terrain de 13 acres. Le magasin d'alimentation Thrifty Foods a ouvert ses portes en mai 2019 et génère plus d'achalandage dans le centre commercial. Les travaux de construction additionnels visant 33 000 pieds carrés dans quatre édifices sont maintenant terminés et plusieurs magasins ont ouvert leurs portes. Les édifices à usage mixte qui forment la partie High Street de l'aménagement sont terminés et les premiers locataires ont pris possession des lieux pour aménager leurs locaux en vue d'ouvrir leurs portes à la fin de l'automne. Au 30 septembre 2019, la SLB avait été majorée de 108 000 pieds carrés et le taux d'occupation réservée était de 92,7 %.

La dernière partie du projet, d'une superficie totale de 23 000 pieds carrés répartie dans trois édifices, est actuellement à l'étape de la prélocation, et des contrats portant sur environ 11 000 pieds carrés sont en cours de négociation. Les travaux de construction commenceront probablement d'ici le début de 2020 dans au moins un des édifices.

Crombie a conclu la vente d'un terrain de 5,55 acres à Ledcor Developments, qui a entrepris les travaux de construction visant plus de la moitié des 437 logements locatifs prévus. La livraison des premiers logements le long de High Street est prévue vers la fin de l'automne.

Le Duke, 297 rue Duke, Montréal, Québec

L'immeuble Le Duke se trouve à proximité du nouveau corridor vert Bonaventure, dans le Vieux-Montréal. Le coût estimatif de l'aménagement réalisé en partenariat avec Princedev Inc. s'élève à 118 100 \$ (quote-part de 59 100 \$ revenant à Crombie) et comprend une tour à usage mixte de 25 étages d'une superficie de 241 000 pieds carrés abritant 390 appartements locatifs, un magasin d'alimentation IGA de 25 000 pieds carrés, une superficie de 1 000 pieds carrés dédiée au commerce de détail ainsi que 200 espaces de stationnement souterrain. L'aménagement de l'immeuble Le Duke a débuté à la fin de 2017 avec la démolition de la structure existante. Le béton du stationnement souterrain et de l'étage des commerces de détail a été coulé, et la construction de la structure résidentielle est bien avancée. Cet aménagement devrait être achevé au premier trimestre de 2021.

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

Bronte Village, 2441 Lakeshore Road West, Oakville (Toronto), Ontario

Bronte Village est situé à South Oakville, à l'angle des routes Lakeshore et Bronte. Ce bien de 5,66 acres fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement visant à transformer le centre commercial d'un étage en un immeuble résidentiel à usage mixte, et ce, en partenariat avec Princedev Inc. Le projet d'aménagement comprend le magasin d'alimentation existant de 30 000 pieds carrés, l'ajout d'une superficie de 24 000 pieds carrés dédiée au commerce de détail et deux tours résidentielles luxueuses d'une superficie totalisant 466 000 pieds carrés qui pourront compter jusqu'à 480 appartements locatifs. Le magasin d'alimentation actuel demeure en exploitation durant les travaux d'aménagement. La démolition du centre commercial existant a été achevée en juin 2018. L'approbation du plan de situation et les permis de construction ont été obtenus pour l'aménagement. Les grues sont maintenant sur place, la construction du stationnement souterrain étant achevée tandis que le coulage du béton pour la structure résidentielle est en cours. Le coût total du projet est estimé à 277 200 \$ (quote-part de 138 600 \$ revenant à Crombie). Cet aménagement devrait être achevé au troisième trimestre de 2021.

Pointe-Claire (Montréal), Québec

La propriété est un site industriel de 20,25 acres situé à Pointe-Claire, à trois kilomètres de l'aéroport international P. E. Trudeau de Montréal, qui a été acquis au premier trimestre de 2019. Crombie a conclu une entente avec Empire visant l'aménagement d'un nouveau centre de traitement des commandes (« CTC ») à la fine pointe de 300 000 pieds carrés. Ce projet d'aménagement dont la quote-part de Crombie s'élève à environ 100 000 \$, terrain compris, sera soutenu par la plateforme d'épicerie en ligne de classe mondiale d'Ocado et deviendra la plaque tournante de la distribution pour les activités de commerce électronique d'Empire pour les principales villes au Québec et dans la région d'Ottawa. Crombie est le propriétaire et le promoteur du CTC et travaillera en collaboration avec Empire aux fins de son aménagement. Le zonage actuel du site correspond à l'usage auquel il est destiné. Empire louera l'immeuble auprès de Crombie, et Crombie fera construire ce dernier conformément aux exigences d'Empire. Le lancement de *Voilà IGA*, le service de commerce électronique pour le Québec et la région d'Ottawa, est prévue pour 2021. Les travaux sur le chantier progressent bien et la construction devrait débuter au début 2020.

Aménagements importants potentiels

Outre les immeubles en cours d'aménagement important mentionnés à la rubrique précédente, les aménagements importants potentiels de Crombie à l'heure actuelle pourraient accroître la SLB commerciale d'au plus 786 000 pieds carrés (786 000 pieds carrés au 30 juin 2019) et la SLB résidentielle (pouvant inclure une combinaison de logements loués et de logements en copropriété) d'au plus 8 802 000 pieds carrés (jusqu'à 10 000 logements) (8 802 000 pieds carrés et 10 000 logements au 30 juin 2019).

D'après les estimations actuelles de Crombie, les coûts totaux d'aménagement de ces immeubles pourraient varier entre 3 400 000 \$ et 5 200 000 \$ (entre 4 000 000 \$ et 5 800 000 \$ compte tenu des immeubles en cours d'aménagement important). Crombie pourrait conclure une coentreprise ou d'autres ententes de partenariat à l'égard de ces immeubles afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles en matière d'aménagement et à l'approbation du conseil de fiducie, et doit atteindre les seuils économiques nécessaires, notamment la relation.

Au 30 septembre 2019, Crombie a déterminé que les 27 établissements suivants avaient le potentiel de devenir des immeubles en cours d'aménagement important. L'aménagement de chacun des immeubles est conditionnel à l'exécution du contrôle diligent de la direction quant aux possibilités, notamment les composantes commerciales et résidentielles, ainsi qu'à l'obtention de toutes les approbations nécessaires du conseil, des administrations municipales ou provinciales et des locataires avant le début des travaux. Il est impossible de déterminer actuellement le calendrier précis de chaque projet. L'échéancier ou la portée de ces projets pourraient changer, ou Crombie pourrait choisir de renoncer à l'aménagement de certains immeubles après avoir mené une étude plus poussée et établi des prévisions de l'augmentation des coûts.

	Immeuble existant	RMR ¹⁾	Superficie (en acres)	Axé sur le transport en commun	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Expansion résidentielle éventuelle	État d'avancement
1	Park West	Halifax	6,44	Non	Commerces de détail	Oui	Oui	Planification préalable
2	Penhorn Lands	Halifax	26,12	Non	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
3	Westhill	Halifax	0,46 ²⁾	Oui	s.o.	Oui	Oui	Planification préalable
4	10355 King George Boulevard	Vancouver	5,07	Oui	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
5	1780 East Broadway (Broadway et Commercial)	Vancouver	2,43	Oui	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
6	5235 Kingsway (Royal Oak)	Vancouver	2,76	Oui	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
7	Belmont Market - Phase II	Victoria	1,70	Non	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
8	1818 Centre Street	Calgary	2,18	Oui	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
9	410 10 Street NW (Kensington)	Calgary	1,73	Oui	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
10	524 Elbow Drive SW (Mission)	Calgary	1,60	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
11	813 11 Avenue SW (Beltline)	Calgary	2,59	Oui	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
12	10930 82 Avenue (Whyte Ave)	Edmonton	2,44	Non	Safeway/ autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
13	Brunswick Place	Halifax	0,75 ³⁾	Oui	s.o.	Oui	Oui	À déterminer
14	Triangle Lands	Halifax	0,68	Non	Terrain	Oui	Oui	À déterminer
15	Centennial Parkway	Hamilton	2,75	Non	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
16	3130 Danforth	Toronto	0,79	Oui	The Beer Store	Oui	Oui	À déterminer
17	Brampton Mall	Toronto	8,74	Non	Bureaux/ commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
18	McCowan & Ellesmere	Toronto	4,48	Oui	Sobeys/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
19	1170 East 27 Street (Lynn Valley)	Vancouver	2,82	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
20	2733 West Broadway	Vancouver	1,95	Oui	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
21	3410 Kingsway (Kingsway +Tyne)	Vancouver	3,74	Oui	Safeway/ autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
22	990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver	1,80	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
23	East Hastings	Vancouver	3,30	Non	Safeway/ autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
24	Fleetwood	Vancouver	4,45	Oui	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
25	New Westminster	Vancouver	2,82	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
26	Port Coquitlum	Vancouver	5,31	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
27	Robson Street	Vancouver	1,15	Non	Safeway	Oui	Oui	À déterminer

¹⁾ RMR : Région métropolitaine de recensement.

²⁾ Westhill peut être aménagé par densification d'une partie de 0,46 acre de la superficie existante de 9,05 acres du Scotia Square.

³⁾ Brunswick Place peut être aménagé par densification du stationnement existant de 0,75 acre de Brunswick Place.

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

Immeubles à la phase de planification préalable

Park West, Halifax, Nouvelle-Écosse

Park West est situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, à proximité d'immeubles commerciaux et résidentiels sur Lacewood Drive et Dunbrack Street, ce qui en fait un emplacement de choix. Le site de 6,44 acres (où se trouvait un ancien magasin Canadian Tire) est attenant au Park West Centre, propriété de Crombie, où se trouvent un Sobeys, un Lawtons, la RBC ainsi que d'autres commerces de détail et de service. Crombie examine actuellement des options d'aménagement à usage mixte. Le zonage du site devra être modifié avant qu'un aménagement puisse être réalisé.

Penhorn Lands, Dartmouth (Halifax), Nouvelle-Écosse

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

Westhill, Halifax, Nouvelle-Écosse

Westhill est un ajout potentiel de plusieurs unités résidentielles au complexe commercial Scotia Square existant de Crombie, situé dans un secteur de premier plan du centre-ville de Halifax. Le site d'environ 0,46 acre se trouve dans le secteur visé par le plan d'aménagement du centre-ville de Halifax, selon lequel un immeuble résidentiel d'environ 17 étages peut être érigé à cet endroit. Le plan de site doit être approuvé avant qu'un aménagement puisse être réalisé et l'analyse préliminaire de l'aménagement est actuellement en cours.

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

L'immeuble sis au 1780 East Broadway est situé sur un terrain de 2,43 acres à l'angle de Commercial Drive et de East Broadway à Vancouver, en Colombie-Britannique. Le magasin d'alimentation Safeway à étage unique de 38 000 pieds carrés se trouve dans l'un des carrefours les plus achalandés de l'ouest du Canada. Crombie a entamé le processus de rezonage afin de tirer parti du plan qu'a récemment adopté la municipalité.

10355 King George Boulevard, Surrey (Vancouver), Colombie-Britannique

King George est situé à Surrey, en Colombie-Britannique, dans un secteur de premier plan du centre-ville de Surrey et voisin immédiat de la station de SkyTrain King George. Ce site d'environ 5 acres est inclus dans le plan officiel de la ville de Surrey et dans le plan du centre-ville de Surrey, lesquels le désignent tous deux pour un aménagement à haute densité dont le ratio de superficie utile peut atteindre 7,5 fois. Le rezonage du site est nécessaire avant de pouvoir procéder à un réaménagement, et une analyse préliminaire de l'aménagement est en cours.

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

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

Belmont Market – Phase II, Langford (Victoria), Colombie-Britannique

La phase II du Belmont Market est actuellement à l'étude en tant que dernière étape de l'aménagement du centre commercial. Elle pourrait comporter l'ajout d'espaces commerciaux de 140 000 pieds carrés sur la parcelle de terrain restante de 1,70 acre.

RÉSULTATS FINANCIERS

Comparaison avec l'exercice précédent

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Au	
	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Total de l'actif	3 929 784 \$	4 071 074 \$
Total de la dette relative aux immeubles de placement et de la dette non garantie	2 291 129 \$	2 479 143 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) ¹⁾	48,9 %	51,0 %

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

Par rapport au 31 décembre 2018, les variations au bilan sont essentiellement attribuables à ce qui suit :

- les cessions d'immeubles de placement totalisant 289 519 \$, dont la vente d'une participation de 50 % dans sept immeubles au premier trimestre de 2019 et la vente d'une participation de 89 % dans 26 immeubles au deuxième trimestre de 2019;
- le remboursement ou la cession d'emprunts hypothécaires à taux fixe de 153 900 \$ et le remboursement de 135 455 \$ sur les facilités de crédit au moyen du produit tiré des cessions d'immeubles en 2019.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Produits tirés des immeubles	97 346 \$	100 505 \$	(3 159) \$	301 918 \$	310 353 \$	(8 435) \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 205	27 660	455	87 793	90 489	2 696
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70 141	72 845	(2 704)	214 125	219 864	(5 739)
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	72,1 %	72,5 %	(0,4) %	70,9 %	70,8 %	0,1 %
Autres éléments :						
Profit sur la cession d'immeubles de placement	8 315	100	8 215	51 605	45 443	6 162
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	—	(8 000)	8 000
Dotation aux amortissements	(17 908)	(28 696)	10 788	(55 966)	(76 447)	20 481
Frais généraux et frais d'administration	(6 112)	(4 925)	(1 187)	(17 866)	(14 042)	(3 824)
Charges financières – activités d'exploitation	(24 504)	(26 573)	2 069	(74 506)	(79 663)	5 157
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	125	69	56	342	143	199
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	30 057	12 820	17 237	117 734	87 298	30 436
Impôt – exigible	(8)	(2)	(6)	(8)	(2)	(6)
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 049	12 818	17 231	117 726	87 296	30 430
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 753)	(33 711)	(42)	(101 233)	(101 005)	(228)
(Charges financières) produits financiers – variation de la juste valeur des instruments financiers	(264)	(40)	(224)	(1 267)	205	(1 472)
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(3 968) \$	(20 933) \$	16 965 \$	15 226 \$	(13 504) \$	28 730 \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base et dilué	0,20 \$	0,08 \$		0,78 \$	0,58 \$	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base et dilué (en milliers)	151 685	151 497		151 656	151 276	
Distributions par part aux porteurs de parts	0,22 \$	0,22 \$		0,67 \$	0,67 \$	

Résultats d'exploitation

Trimestre

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 17 231 \$, ou 134,4 %, par rapport au troisième trimestre de 2018, en raison surtout de la cession d'immeubles de placement, qui a donné lieu à une baisse de 2 704 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles, contrebalancée par une hausse de 8 215 \$ du profit sur la cession d'immeubles de placement et la baisse de 2 069 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation en raison de remboursements de dette. De plus, la dotation aux amortissements a baissé de 10 788 \$ en regard du troisième trimestre de 2018 du fait de la cession d'immeubles de placement et de l'amortissement accéléré de 8 930 \$ inscrit au troisième trimestre de 2018.

Période de neuf mois

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts a augmenté de 30 430 \$. Outre les facteurs susmentionnés, la hausse s'explique également par une perte de valeur de 8 000 \$ comptabilisée à l'égard de deux immeubles commerciaux au deuxième trimestre de 2018.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	30 049 \$	12 818 \$	117 726 \$	87 296 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 753)	(33 711)	(101 233)	(101 005)
(Charges financières) produits financiers – variation de la juste valeur des instruments financiers	(264)	(40)	(1 267)	205
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(3 968) \$	(20 933) \$	15 226 \$	(13 504) \$

Résultat d'exploitation net tiré des immeubles

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

Les immeubles comparables sont des immeubles détenus et exploités par Crombie lors de la période considérée et des périodes comparatives, à l'exception de tout immeuble désigné aux fins de réaménagement durant la période considérée ou les périodes comparatives. Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables reflète la quote-part qui revient à Crombie des immeubles exploités en partenariat.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie, qui ne tient pas compte de la comptabilisation des loyers selon le mode linéaire ni de l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie, se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70 141 \$	72 845 \$	(2 704) \$	214 125 \$	219 864 \$	(5 739) \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(2 682)	(3 223)	541	(8 207)	(8 613)	406
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	3 515	3 334	181	10 541	9 424	1 117
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	70 974	72 956	(1 982)	216 459	220 675	(4 216)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	8 740	12 708	(3 968)	31 051	41 617	(10 566)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	62 234 \$	60 248 \$	1 986 \$	185 408 \$	179 058 \$	6 350 \$

Trimestre

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 1 986 \$, ou 3,3 %, par rapport au troisième trimestre de 2018, en raison principalement des augmentations de loyer dans le cadre des baux en vigueur, des nouvelles locations, des revenus tirés des résiliations de contrats de location, des revenus tirés de la modernisation des contrats de location et des produits tirés de l'intensification de l'utilisation des terrains de certains immeubles, qui représentent une tranche de 1 690 \$ (ou 2,8 %) de l'augmentation, le reliquat de la hausse étant attribuable à l'incidence favorable de l'adoption d'IFRS 16 *Contrats de location* le 1^{er} janvier 2019.

Période de neuf mois

En cumul annuel, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a augmenté de 3,5 %, les augmentations de loyer dans le cadre des baux en vigueur, les nouvelles locations, les revenus tirés des résiliations de contrats de location, les revenus tirés de la modernisation des contrats de location et les produits tirés de l'intensification de l'utilisation des terrains de certains immeubles représentant une tranche d'environ 5 463 \$ (ou 3,1 %) de l'augmentation du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, le reliquat de la hausse étant attribuable à l'incidence favorable de l'adoption d'IFRS 16.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre				Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2019	2018	Écart	Pourcentage	2019	2018	Écart	Pourcentage
Immeubles commerciaux ¹⁾	57 163 \$	55 766 \$	1 397 \$	2,5 %	170 486 \$	165 910 \$	4 576 \$	2,8 %
Immeubles de bureaux	3 147	2 577	570	22,1 %	9 188	7 471	1 717	23,0 %
Immeubles industriels ²⁾	1 924	1 905	19	1,0 %	5 734	5 677	57	1,0 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	62 234 \$	60 248 \$	1 986 \$	3,3 %	185 408 \$	179 058 \$	6 350 \$	3,5 %

¹⁾ Les immeubles commerciaux comprennent certains immeubles comportant des locaux commerciaux et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles commerciaux.

²⁾ Les immeubles industriels comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto, à Montréal et à Calgary.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	1 490 \$	6 820 \$	(5 330) \$	10 144 \$	23 242 \$	(13 098) \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie	7 250	5 888	1 362	20 907	18 375	2 532
Résultat d'exploitation net total tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	8 740 \$	12 708 \$	(3 968) \$	31 051 \$	41 617 \$	(10 566) \$

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles qui dégagent un résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie et qui sont actuellement en cours d'aménagement, dont les travaux d'aménagement ont été récemment terminés ou dont l'aménagement est prévu. Les variations du résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie, d'une période à l'autre, sont touchées par la date de début et de fin de chaque projet d'aménagement. La nature et l'étendue des projets d'aménagement ont une incidence parfois minime, parfois considérable, sur les activités d'exploitation. Par conséquent, la comparaison des résultats d'exploitation liés à l'aménagement d'une période à l'autre n'est pas nécessairement significative.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019, par province, se détaille comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles		Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	
Alberta	15 406 \$	16 177 \$	(771) \$	47 367 \$	48 815 \$	(1 448) \$
Colombie-Britannique	9 628	9 024	604	29 148	27 371	1 777
Manitoba	3 161	3 366	(205)	9 688	10 105	(417)
Nouveau-Brunswick	3 965	3 852	113	11 351	10 692	659
Terre-Neuve-et-Labrador	6 387	6 413	(26)	19 515	19 686	(171)
Nouvelle-Écosse	14 547	13 764	783	42 665	43 330	(665)
Ontario	8 782	10 763	(1 981)	28 016	32 287	(4 271)
Île-du-Prince-Édouard	253	420	(167)	1 132	1 277	(145)
Québec	6 412	7 253	(841)	20 300	20 894	(594)
Saskatchewan	1 600	1 813	(213)	4 943	5 407	(464)
Total	70 141 \$	72 845 \$	(2 704) \$	214 125 \$	219 864 \$	(5 739) \$

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

Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ne sont pas des mesures reconnues selon les IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par les IFRS. En conséquence, ces mesures financières non conformes aux PCGR ne devraient pas être considérées comme pouvant se substituer aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à toute autre mesure prescrite aux termes des IFRS. La direction considère les fonds provenant des activités d'exploitation comme une mesure financière supplémentaire non conforme aux PCGR, utilisée à l'échelle du secteur comme mesure financière de la performance d'exploitation d'une organisation immobilière. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés figurent dans le présent rapport de gestion, car la direction est

d'avis que cette mesure du résultat non conforme aux PCGR est une mesure pertinente de la capacité de Crombie de générer de la trésorerie découlant du résultat. Les fonds provenant des activités d'exploitation et les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés calculés par Crombie peuvent différer des calculs similaires présentés par d'autres FPI et, par conséquent, ne pas être comparables aux fonds provenant des activités d'exploitation et aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés présentés par d'autres émetteurs.

Fonds provenant des activités d'exploitation

Crombie adhère aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (« REALPAC ») (livre blanc de février 2019) pour ce qui est du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation, définis par Crombie comme étant une augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts (calculé conformément aux IFRS), après ajustement pour tenir compte des éléments suivants :

- profit ou perte sur la cession d'immeubles de placement et impôt sur le résultat connexe;
- pertes de valeur et reprises;
- charges d'amortissement des immeubles de placement, y compris l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires imputé aux produits tirés des immeubles;
- ajustements liés aux entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence;
- charges d'exploitation liées aux actifs au titre du droit d'utilisation;
- frais de location interne différentiels;
- charges financières liées aux distributions sur les parts de FPI et les parts de société en commandite de catégorie B de Crombie classées comme passifs financiers;
- variation de la juste valeur des instruments financiers.

La REALPAC suggère d'autres ajustements aux fins du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation qui ne s'appliquent pas à Crombie actuellement et qui ne figurent donc pas dans la liste qui précède. Les dépenses engagées par Crombie au titre des avantages incitatifs accordés aux locataires constituent des dépenses d'investissement et Crombie considère que ces coûts sont comparables à d'autres dépenses d'investissement engagées afin de tirer des produits des immeubles. Par conséquent, lorsque l'amortissement des autres dépenses d'investissement est rajouté pour établir les fonds provenant des activités d'exploitation, comme le recommande la REALPAC, Crombie rajoute également l'amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires. La méthode de calcul des fonds provenant des activités d'exploitation utilisée par Crombie peut différer des méthodes utilisées par d'autres émetteurs et, par conséquent, les fonds provenant des activités d'exploitation calculés par Crombie peuvent ne pas être directement comparables aux fonds provenant des activités d'exploitation présentés par d'autres émetteurs.

Le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(3 968) \$	(20 933) \$	16 965 \$	15 226 \$	(13 504) \$	28 730 \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	3 515	3 334	181	10 541	9 424	1 117
Profit sur la cession d'immeubles de placement	(8 315)	(100)	(8 215)	(51 605)	(45 443)	(6 162)
Perte de valeur des immeubles de placement	—	—	—	—	8 000	(8 000)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	17 609	28 686	(11 077)	55 097	76 417	(21 320)
Amortissement des immeubles de placement inclus dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	20	8	12	61	23	38
Versements de capital liés aux actifs au titre du droit d'utilisation	(23)	—	(23)	(72)	—	(72)
Frais de location interne	525	609	(84)	1 659	1 827	(168)
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	33 753	33 711	42	101 233	101 005	228
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	264	40	224	1 267	(205)	1 472
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	43 380 \$	45 355 \$	(1 975) \$	133 407 \$	137 544 \$	(4 137) \$

Trimestre et période de neuf mois

La diminution tient principalement à la cession d'immeubles au cours du trimestre à l'étude et des trimestres antérieurs ainsi qu'à l'accroissement des frais généraux et frais d'administration, qui découle surtout de l'incidence de la hausse du cours des parts sur la charge de rémunération fondée sur des parts.

Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés

Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2019 en ce qui concerne le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et il a appliqué ces recommandations aux montants des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés dans le présent rapport de gestion. Crombie considère que les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour évaluer la performance économique récurrente de ses résultats d'exploitation qui serviront à soutenir le versement des distributions futures. Les fonds provenant des activités d'exploitation ajustés traduisent les résultats après les ajustements servant à l'établissement des fonds provenant des activités d'exploitation (compte non tenu des frais de location interne) et la provision au titre des loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie imputés aux produits, l'amortissement des swaps efficaces, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien, les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location, ainsi que le règlement des swaps de taux d'intérêt efficaces.

Le calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	43 380 \$	45 355 \$	(1 975) \$	133 407 \$	137 544 \$	(4 137) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des swaps efficaces	226	563	(337)	1 321	1 706	(385)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(2 682)	(3 223)	541	(8 207)	(8 613)	406
Frais de location interne	(525)	(609)	84	(1 659)	(1 827)	168
Dépenses d'entretien au pied carré	(3 982)	(4 221)	239	(12 236)	(12 789)	553
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	36 417 \$	37 865 \$	(1 448) \$	112 626 \$	116 021 \$	(3 395) \$

Trimestre et période de neuf mois

La diminution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés tient principalement à la cession d'immeubles au cours du trimestre à l'étude et des trimestres antérieurs, facteur en partie compensé par la baisse connexe des dépenses d'investissement d'entretien par pied carré.

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

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

La politique de Crombie consiste à imputer les dépenses d'entretien aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés et aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés selon un taux normalisé par pied carré étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées de façon uniforme au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie présente également les dépenses d'entretien à des fins de comparaison. Le taux par pied carré représente une approximation des charges historiques réelles, des charges futures prévues et de toute modification importante dans la nature et l'âge des immeubles dans le portefeuille puisque ces éléments évoluent au fil du temps. Pour 2019, Crombie a maintenu le taux normalisé de 0,90 \$ par pied carré de SLB qui était imputé en 2018 en fonction des dépenses réelles pour 2018 et 2017 et des dépenses prévues pour 2019. En outre, Crombie regroupe les dépenses d'investissement au titre de l'entretien avec les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location pour arriver au taux normalisé par pied carré qui est imputé aux fonds provenant des activités d'exploitation ajustés afin de rendre compte du fait que lorsque les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location sont moins élevés pour un exercice donné, les dépenses d'investissement au titre de l'entretien peuvent être accélérées et vice-versa.

Dépenses d'entretien – montant réel

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		Exercice clos le	Trimestres clos les			
	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	30 sept. 2019	30 sept. 2018	31 déc. 2018	31 déc. 2018	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018
Total des ajouts aux immeubles de placement	19 149 \$	20 602 \$	17 219 \$	56 970 \$	61 495 \$	91 211 \$	29 716 \$	21 616 \$	16 877 \$	23 002 \$
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(17 195)	(19 951)	(15 339)	(52 485)	(56 159)	(82 647)	(26 488)	(19 982)	(15 316)	(20 861)
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	1 954	651	1 880	4 485	5 336	8 564	3 228	1 634	1 561	2 141
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	24 853	11 336	3 608	39 797	14 389	17 488	3 099	3 629	2 779	7 981
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(23 992)	(9 612)	(2 081)	(35 685)	(8 641)	(10 936)	(2 295)	(940)	(1 267)	(6 434)
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	861	1 724	1 527	4 112	5 748	6 552	804	2 689	1 512	1 547
Total des dépenses d'entretien – montant réel	2 815 \$	2 375 \$	3 407 \$	8 597 \$	11 084 \$	15 116 \$	4 032 \$	4 323 \$	3 073 \$	3 688 \$
Montant de la réserve imputé aux fonds de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés et aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	3 982 \$	4 045 \$	4 209 \$	12 236 \$	12 789 \$	17 027 \$	4 238 \$			

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

Les avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et les charges de location différées sont attribuables aux reconductions et aux nouveaux baux et rendent compte des activités de location en 2019 et en 2018.

Les dépenses stimulant la production de revenus sont inscrites à l'actif et amorties ou imputées aux produits sur leur durée d'utilité, mais ne sont pas déduites lors du calcul des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés ou des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés. Les dépenses stimulant la production de revenus durant la période de neuf mois close le 30 septembre 2019 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement, la modernisation des contrats de location et les agrandissements de la SLB.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie, incluant les immeubles détenus en vue de la vente, dépassait leur valeur comptable de 819 388 \$ au 30 septembre 2019 (812 706 \$ au 30 septembre 2018). Crombie applique la méthode du coût aux fins de la comptabilisation des immeubles de placement, et les augmentations de la juste valeur par rapport à la valeur comptable ne sont pas comptabilisées avant leur réalisation lors de la cession ou de la décomptabilisation d'immeubles, tandis qu'une perte de valeur, le cas échéant, est comptabilisée individuellement par immeuble lorsque les circonstances indiquent que la juste valeur est inférieure à la valeur comptable.

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Dotation aux amortissements des immeubles comparables	15 356 \$	15 850 \$	494 \$	47 684 \$	48 555 \$	871 \$
Dotation aux amortissements des immeubles acquis, cédés et aménagés	2 552	12 846	10 294	8 282	27 892	19 610
Dotation aux amortissements	17 908 \$	28 696 \$	10 788 \$	55 966 \$	76 447 \$	20 481 \$

Trimestre et période de neuf mois

La diminution de la dotation aux amortissements est attribuable aux cessions d'immeubles au troisième trimestre de 2018 et aux trois premiers trimestres de 2019, à l'amortissement accéléré aux premier et troisième trimestres de 2018, ainsi qu'au classement d'immeubles de placement en tant qu'actifs détenus en vue de la vente au deuxième trimestre de 2019, pour lesquels aucune dotation aux amortissements n'est comptabilisée.

Frais généraux et frais d'administration

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

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Salaires et avantages du personnel	4 245 \$	3 562 \$	(683) \$	12 270 \$	9 600 \$	(2 670) \$
Honoraires professionnels	369	270	(99)	985	827	(158)
Coûts liés au statut de société ouverte	671	447	(224)	1 788	1 549	(239)
Loyers et charges d'occupation	130	169	39	453	522	69
Autres	697	477	(220)	2 370	1 544	(826)
Frais généraux et frais d'administration	6 112 \$	4 925 \$	(1 187) \$	17 866 \$	14 042 \$	(3 824) \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	6,3 %	4,9 %	(1,4) %	5,9 %	4,5 %	(1,4) %

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des charges découle principalement de la hausse des salaires et avantages du personnel attribuable pour l'essentiel à la hausse du prix des parts de Crombie et à l'incidence de cette appréciation sur les régimes de rémunération fondée sur des parts.

La hausse des frais généraux et frais d'administration exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles s'explique en partie par la baisse des produits tirés des immeubles découlant des cessions d'immeubles.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Charges financières	23 356 \$	23 991 \$	635 \$	70 438 \$	73 729 \$	3 291 \$
Amortissement des swaps efficaces et des charges de financement différées	1 148	2 582	1 434	4 068	5 934	1 866
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 504 \$	26 573 \$	2 069 \$	74 506 \$	79 663 \$	5 157 \$

Trimestre et période de neuf mois

Les charges financières ont diminué de 635 \$ et de 3 291 \$, respectivement, en raison principalement des remboursements et des cessions d'emprunts hypothécaires à des entreprises communes en 2019.

Charges financières – distributions

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

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Distributions aux porteurs de parts	19 952 \$	19 927 \$	59 839 \$	59 704 \$
Distributions aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote	13 801	13 784	41 394	41 301
Total des distributions	33 753 \$	33 711 \$	101 233 \$	101 005 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation	77,8 %	74,3 %	75,9 %	73,4 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	92,7 %	89,0 %	89,9 %	87,1 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	103,7 %	91,3 %	90,1 %	85,7 %

Impôt sur le résultat

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

Crombie a structuré ses actifs et ses activités de façon à lui permettre de satisfaire aux critères définis dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) relatifs à la définition d'un FPI. La direction de Crombie et ses conseillers ont effectué un examen complet de la structure organisationnelle et des activités de Crombie afin d'appuyer l'assertion selon laquelle Crombie répondait aux critères d'un FPI au cours de l'exercice 2018 et continuera de le faire. Puisque les essais en question s'appliquent tout au long de l'année d'imposition de Crombie, le statut de Crombie pour un exercice donné ne peut être déterminé qu'à la fin de l'exercice.

Imposition des distributions

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

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

Année d'imposition	Remboursement de capital	Revenu de placement	Revenu de dividendes	Gains en capital
2018 par dollar de distribution	19,6 %	62,8 %	0,0 %	17,6 %
2017 par dollar de distribution	51,8 %	48,0 %	0,0 %	0,2 %
2016 par dollar de distribution	24,9 %	54,5 %	0,0 %	20,6 %
2015 par dollar de distribution	56,3 %	28,8 %	13,4 %	1,5 %
2014 par dollar de distribution	64,4 %	18,1 %	0,0 %	17,5 %

SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL

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

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

Crombie s'attend à refinancer les obligations liées à la dette au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance, et dispose des sources de financement suivantes :

- i) un financement à court terme garanti au moyen d'une facilité de crédit renouvelable autorisée jusqu'à concurrence de 400 000 \$ échéant le 30 juin 2022 (prorogée jusqu'au 30 juin 2023 avec date de prise d'effet le 1^{er} octobre 2019), assujettie à l'assiette d'emprunts disponible, dont une tranche de 9 388 \$ (15 033 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2019;
- ii) un financement à court terme non garanti au moyen d'une facilité de crédit renouvelable autorisée à taux variable échéant le 14 mai 2021 d'au plus 100 000 \$, dont un montant de 34 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2019;
- iii) la réaffectation de capitaux par l'entremise de la cession d'immeubles de placement choisis;
- iv) des emprunts hypothécaires garantis et à terme sur des immeubles non grevés, Crombie disposant actuellement d'immeubles non grevés d'une juste valeur de 960 275 \$. Les immeubles non grevés s'entendent des immeubles qui sont libres de toute charge pouvant les grever, notamment les emprunts hypothécaires, et qui ne sont pas donnés en nantissement de la facilité de crédit renouvelable à taux variable;
- v) l'émission de billets non garantis de premier rang supplémentaires;
- vi) l'émission de débentures convertibles non garanties supplémentaires;
- vii) l'émission de nouvelles parts.

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

Structure du capital

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2019		31 décembre 2018	
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 467 651 \$	38,8 %	1 601 584 \$	40,8 %
Facilités de crédit	50 314	1,3 %	178 843	4,6 %
Billets non garantis de premier rang	773 164	20,5 %	698 716	17,8 %
Porteurs de parts de FPI de Crombie	871 509	23,1 %	864 779	22,1 %
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	584 343	15,5 %	578 061	14,7 %
Obligations locatives	29 336	0,8 %	—	—
	3 776 317 \$	100,0 %	3 921 983 \$	100,0 %

Liquidités et sources de financement

Facilité de crédit renouvelable

Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable autorisée d'un montant pouvant atteindre 400 000 \$ (la « facilité de crédit renouvelable ») échéant le 30 juin 2022 (prorogée jusqu'au 30 juin 2023 avec date de prise d'effet le 1^{er} octobre 2019), dont une tranche de 9 388 \$ (15 033 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2019. La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'avances au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut d'obligation non garantie. Les fonds pouvant être prélevés conformément à la facilité de crédit renouvelable sont déterminés par référence à la valeur de l'assiette d'emprunts (au sens donné à la rubrique « Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette ») relativement à certaines clauses restrictives financières de Crombie. Au 30 septembre 2019, l'assiette d'emprunts de Crombie permettait le prélèvement d'une somme de 400 000 \$ aux termes de la facilité de crédit renouvelable, sous réserve de certaines autres clauses restrictives financières. Voir la rubrique « Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette ».

Facilité de crédit 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. Au 30 septembre 2019, la quote-part de la facilité d'emprunt à terme et de la facilité de crédit renouvelable qui revient à Crombie se chiffre respectivement à 6 848 \$ et à 78 \$.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La facilité de crédit bilatérale non garantie est assortie d'un capital total de 100 000 \$, dont un montant de 34 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2019. Elle a été reconduite pour un an au deuxième trimestre de 2019 et vient maintenant à échéance le 14 mai 2021. Crombie recourt à cette facilité pour ses besoins en fonds de roulement et pour obtenir du financement temporaire dans le cadre d'acquisitions et d'activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'avances au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectifs peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

Emprunts hypothécaires et facilités de crédit

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

	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 473 956 \$	1 608 749 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti	1 040	1 891
	1 474 996	1 610 640
Charges de financement différées	(7 345)	(9 056)
Total des emprunts hypothécaires	1 467 651 \$	1 601 584 \$

Les emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 4,29 % (compte tenu d'une compensation du taux d'intérêt versée par Empire aux termes de la convention de compensation générale) et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 4,0 ans.

À l'occasion, Crombie conclut des swaps de taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses dettes actuelles ou futures sans modifier le montant en capital sous-jacent (voir la rubrique « Gestion des risques »). À l'heure actuelle, Crombie a des swaps de taux d'intérêt en cours à l'égard d'emprunts à taux variable de 113 892 \$.

Au deuxième trimestre de 2019, Crombie a cédé des emprunts hypothécaires de 41 557 \$ dans le cadre de la cession d'une participation de 89 % dans 26 immeubles. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, des emprunts hypothécaires totalisant 51 155 \$ ont été cédés.

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

(en milliers de dollars canadiens)								
Période de 12 mois se terminant le	Encours des dettes venant à échéance				Paiements de capital	Total des versements requis	En pourcentage du total	
	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit	Total	En pourcentage du total				
Reste de 2019	93 090 \$	— \$	93 090 \$	7,2 %	12 562 \$	105 652 \$	6,9 %	
31 décembre 2020	216 024	—	216 024	16,8 %	44 429	260 453	17,1 %	
31 décembre 2021	83 856	34 000	117 856	9,2 %	43 170	161 026	10,6 %	
31 décembre 2022	166 385	9 388	175 773	13,7 %	37 634	213 407	14,0 %	
31 décembre 2023	242 839	—	242 839	18,9 %	30 869	273 708	18,0 %	
Par la suite	431 925	6 926	438 851	34,2 %	71 173	510 024	33,5 %	
Total ¹⁾	1 234 119 \$	50 314 \$	1 284 433 \$	100,0 %	239 837 \$	1 524 270 \$	100,1 %	

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

De l'encours des dettes venant à échéance, seulement 31,8 % des emprunts hypothécaires et 33,2 % du total de l'encours des dettes venant à échéance arriveront à échéance au cours des trois prochains exercices.

Billets non garantis de premier rang

	Date d'échéance	Taux d'intérêt effectif	30 septembre 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	4,802 %	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 (non garantis de premier rang) 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.

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

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

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, Crombie a émis 69 393 parts de FPI et 49 206 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Les parts émises aux termes du RRD sont démises à un prix correspondant à 100 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2019 se détaillait comme suit :

Parts	89 680 252
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	62 033 415

¹⁾ Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 62 033 415 parts de société en commandite de catégorie B. Ces parts de société en commandite de catégorie B sont rattachées aux parts spéciales comportant droit de vote, elles représentent l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Rentrées et sorties de fonds

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2019	2018	Écart	2019	2018	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	8 600 \$	26 335 \$	(17 735) \$	11 384 \$	43 869 \$	(32 485) \$
Activités de financement	14 918	4 161	10 757	(112 670)	(9 129)	(103 541)
Activités d'investissement	(23 518)	(30 496)	6 978	101 286	(34 740)	136 026
Variation nette au cours de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$

Activités d'exploitation

Trimestre et période de neuf mois

La diminution par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent est surtout attribuable à la baisse du résultat d'exploitation découlant des cessions d'immeubles.

Activités de financement

Trimestre

L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités de financement est attribuable à l'émission de billets non garantis de premier rang de série F, dont le produit a été affecté au financement du remboursement des billets de série C ainsi qu'au remboursement de l'endettement bancaire.

Période de neuf mois

L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités de financement est attribuable aux remboursements effectués au titre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit à même le produit tiré des cessions d'immeubles.

Activités d'investissement

Trimestre et période de neuf mois

L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement est attribuable aux produits tirés des cessions d'immeubles et à la diminution des coûts d'acquisition associés aux immeubles de placement acquis en 2019.

Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés

Crombie considère que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés sont une mesure utile pour l'évaluation de sa capacité à générer des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation durables et économiques en vue de financer les distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ne sont pas une mesure reconnue conformément aux IFRS et n'ont pas de signification normalisée prescrite par celles-ci. C'est pourquoi cette mesure financière hors PCGR ne doit pas être considérée comme un substitut des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ou à d'autres mesures prescrites conformément aux IFRS. La méthode de calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés qu'emploie Crombie peut être différente de celle qu'utilisent d'autres FPI et, par conséquent, cette mesure peut ne pas être comparable à celle qu'utilisent d'autres émetteurs. Crombie suit les recommandations qu'a formulées la REALPAC dans son livre blanc de février 2019 pour le calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés. Il calcule cette mesure en se basant sur les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation (calculés conformément aux IFRS) ajustés au titre des montants applicables suivants :

- les distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation;
- les montants sans effet sur la trésorerie au titre du RRD;
- les variations du fonds de roulement;
- les dépenses d'investissement;
- les produits et les charges d'exploitation liés aux actifs au titre du droit d'utilisation;
- les charges de financement différées.

La REALPAC prévoit d'autres ajustements pour déterminer les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés, lesquels ne s'appliquent pas actuellement à Crombie et ne sont donc pas inclus dans la liste ci-dessus. Le calcul des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2019 et 2018 s'établit comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
(en milliers de dollars canadiens)	2019	2018	2019	2018
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	8 600 \$	26 335 \$	11 384 \$	43 869 \$
Ajouter (déduire) :				
Distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	33 753	33 711	101 233	101 005
Montant sans effet sur la trésorerie au titre du RRD inclus dans les distributions susmentionnées	(480)	(810)	(1 700)	(9 423)
Variations du fonds de roulement non liées aux flux de trésorerie durables	(4 386)	(16 068)	16 458	(529)
Réserve liée aux dépenses d'entretien	(3 982)	(4 221)	(12 236)	(12 789)
Versements de capital liés aux actifs au titre du droit d'utilisation	(23)	—	(72)	—
Amortissement des charges de financement différées	(922)	(2 019)	(2 747)	(4 228)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	32 560	36 928	112 320	117 905
Total des distributions déclarées durant la période	33 753	33 711	101 233	101 005
Excédent des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés par rapport au total des distributions	(1 193) \$	3 217 \$	11 087 \$	16 900 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	103,7 %	91,3 %	90,1 %	85,7 %

Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette

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

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

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

Au 30 septembre 2019, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 391 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 5 645 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Au 30 septembre 2019, Crombie se conformait à toutes les clauses restrictives.

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

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

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) comprend les immeubles de placement évalués à la juste valeur, tandis que tous les autres éléments de la valeur comptable brute sont évalués à la valeur comptable inscrite aux états financiers de Crombie. La méthode qu'emploie Crombie pour calculer la juste valeur comprend l'inscription à l'actif du résultat d'exploitation net par application des taux de capitalisation établis par des évaluateurs externes. Les immeubles de placement font également l'objet d'évaluations externes indépendantes, en rotation sur une période de quatre ans au maximum. Une description plus détaillée des techniques d'évaluation figure dans les états financiers audités de fin d'exercice de Crombie.

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) s'élevait à 48,9 % au 30 septembre 2019 par rapport à 50,5 % au 30 septembre 2018. Ce ratio d'endettement est inférieur au ratio maximal de 60 %, ou 65 % compte tenu des débentures convertibles, selon la déclaration de fiducie de Crombie. À long terme, Crombie entend maintenir un endettement global raisonnable afin de conserver sa notation de première qualité, voire de l'améliorer.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement a baissé de 0,05 % pour s'établir à 6,05 %.

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Au				
	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018	30 sept. 2018
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 474 996 \$	1 504 095 \$	1 572 402 \$	1 610 640	1 618 489 \$
Billets non garantis de premier rang	775 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Facilité de crédit renouvelable	9 388	55 707	107 986	108 843	54 148
Facilité de crédit d'une entreprise commune	6 926	6 848	—	—	—
Facilité de crédit bilatérale	34 000	24 000	40 000	70 000	100 000
Obligations locatives	29 336	29 436	29 689	—	—
Total de l'encours de la dette	2 329 646	2 320 086	2 450 077	2 489 483	2 472 637
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(607)	(676)	(746)	(818)	(891)
Dette	2 329 039 \$	2 319 410 \$	2 449 331 \$	2 488 665	2 471 746 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 626 000 \$	4 592 000 \$	4 755 000 \$	4 776 000	4 786 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	78 923	75 629	59 077	52 677	57 181
Charges de financement différées	9 920	9 878	10 379	11 408	11 058
Participation dans des coentreprises	45 160	41 913	41 807	39 485	37 578
Compensation du taux d'intérêt	(607)	(676)	(746)	(818)	(891)
Valeur comptable brute (selon la juste valeur)	4 759 396 \$	4 718 744 \$	4 865 517 \$	4 878 752	4 890 926 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	48,9 %	49,2 %	50,3 %	51,0 %	50,5 %

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

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

Ratios de couverture

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

	Trimestres clos les							
	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017
Produits tirés des immeubles	97 346 \$	99 332 \$	105 240 \$	104 296 \$	100 505 \$	104 143 \$	105 705 \$	105 667 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	3 515	3 411	3 615	3 451	3 334	2 468	3 622	3 507
Produits tirés des immeubles ajustés	100 861	102 743	108 855	107 747	103 839	106 611	109 327	109 174
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(27 205)	(28 222)	(32 366)	(30 817)	(27 660)	(29 925)	(32 904)	(31 622)
Frais généraux et frais d'administration	(6 112)	(5 970)	(5 784)	(5 184)	(4 925)	(4 626)	(4 491)	(4 246)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	125	123	94	111	69	39	35	(7)
BAIIA (1)	67 669 \$	68 674 \$	70 799 \$	71 857 \$	71 323 \$	72 099 \$	71 967 \$	73 299 \$
BAIIA sur 12 mois consécutifs (4)	278 999 \$	282 653 \$	286 078 \$	287 246 \$	288 688 \$	289 655 \$	287 181 \$	284 496 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	24 504 \$	24 335 \$	25 667 \$	25 968 \$	26 573 \$	26 381 \$	26 709 \$	26 681 \$
Amortissement des charges de financement différées	(922)	(913)	(912)	(930)	(2 019)	(1 093)	(1 116)	(996)
Amortissement des swaps efficaces	(226)	(544)	(551)	(557)	(563)	(568)	(575)	(580)
Charge d'intérêts ajustée(2)	23 356 \$	22 878 \$	24 204 \$	24 481 \$	23 991 \$	24 720 \$	25 018 \$	25 105 \$
Remboursements du capital de la dette(3)	12 773 \$	12 917 \$	13 647 \$	13 108 \$	13 033 \$	13 124 \$	13 880 \$	13 661 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/valeur comptable brute)(5) ¹⁾	2 329 039 \$	2 319 410 \$	2 449 331 \$	2 488 665 \$	2 471 746 \$	2 462 564 \$	2 478 325 \$	2 514 266 \$
Ratio de couverture du service des intérêts {(1)/(2)}	2,90 x	3,00 x	2,93 x	2,94 x	2,97 x	2,92 x	2,88 x	2,92 x
Ratio de couverture du service de la dette {(1)/((2)+(3))}	1,87 x	1,92 x	1,87 x	1,91 x	1,93 x	1,91 x	1,85 x	1,89 x
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs {(5)/(4)}	8,35 x	8,21 x	8,56 x	8,66 x	8,56 x	8,50 x	8,63 x	8,84 x

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

COMPTABILITÉ

Transactions entre parties liées

Au 30 septembre 2019, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale entièrement détenue, ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entreprises associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également 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 postérieurs à l'emploi.

Les transactions entre parties liées sont évaluées à la valeur d'échange, soit le montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

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

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	47 451 \$	53 335 \$	156 916 \$	163 324 \$
Produits locatifs liés au bail principal	269 \$	136 \$	678 \$	476 \$
Revenus tirés des résiliations 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 recouverts	147 \$	139 \$	425 \$	422 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(59) \$	(57) \$	(181) \$	(150) \$
Charges financières – activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	69 \$	74 \$	211 \$	226 \$
Charges financières – 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 réduction des frais généraux et frais d'administration.

Le tableau qui précède tient compte du fait que, 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.

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 clôture et de transaction.

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 Sobey's 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.

Les transactions entre parties liées de Crombie sont décrites plus en détail dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Utilisation d'estimations et recours au jugement

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

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

Estimations comptables et hypothèses critiques

Les estimations comptables et les hypothèses critiques sont expliquées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2018.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont analysés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2018.

Application de nouvelles IFRS

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 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 l'état consolidé de la situation financière 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.

Instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier s'entend du montant estimatif que Crombie recevrait pour la vente d'un actif financier ou paierait pour le transfert d'un passif financier dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La détermination de la juste valeur est classée selon une hiérarchie à trois niveaux qui repose sur le caractère observable des données d'entrée importantes, comme suit :

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

Niveau 2 – données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, il n'y a eu aucun transfert entre les niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

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

- Trésorerie et équivalents de trésorerie;
- Créances;
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des dérivés incorporés).

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

(en milliers de dollars canadiens)	30 septembre 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 non garantis de premier rang	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 du montant à recevoir de parties liées.

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

Engagements, passifs éventuels et garanties

Crombie est partie à divers litiges et réclamations qui découlent du cours normal de ses activités. La direction estime que toute responsabilité liée à ces passifs éventuels n'aura pas d'incidence défavorable importante sur les présents résultats d'exploitation.

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences relatives au financement hypothécaire. Au 30 septembre 2019, Crombie avait des lettres de crédit en cours totalisant 5 645 \$ relativement aux éléments suivants :

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>	30 septembre 2019	31 décembre 2018
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 805 \$	3 858 \$
Prêteurs hypothécaires en vue principalement de respecter les conditions de financement hypothécaire visant des immeubles destinés au réaménagement	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 prélever des fonds sur ces lettres de crédit.

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

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.

GESTION DES RISQUES

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation. Ces risques sont décrits plus en détail à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel de 2018. Il n'y a eu aucun changement important en matière de gestion des risques depuis. Crombie présente des mises à jour relatives aux risques particulières au 30 septembre 2019 concernant les changements en dollars au cours du trimestre considéré.

Risque de crédit

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

Crombie atténue le risque de crédit au moyen de la diversification géographique, en diversifiant les catégories de locataires et d'actifs et en réalisant des évaluations de crédit visant les nouveaux locataires et les reconductions.

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

- Le plus important locataire de Crombie, à savoir Empire (y compris Sobeys et toutes les autres filiales d'Empire), représente 55,5 % du loyer minimal annuel; aucun autre locataire ne représente plus de 4,1 % du loyer minimal total de Crombie.
- Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que le produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants peuvent varier en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers. Crombie a touché des produits tirés des immeubles totalisant 47 451 \$ et 156 916 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 (53 335 \$ et 163 324 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2018) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

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

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

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

Le risque de crédit de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2018.

Risque de taux d'intérêt

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

Au 30 septembre 2019 :

- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 4,0 ans;
- Crombie dispose d'une facilité de crédit renouvelable à taux variable d'un montant pouvant atteindre 400 000 \$, sous réserve de l'assiette d'emprunts disponible, dont l'encours s'élevait à 9 388 \$ au 30 septembre 2019;
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 100 000 \$ dont l'encours était de 34 000 \$ au 30 septembre 2019;
- Crombie détient une participation de 11 % dans une facilité d'emprunt à terme à taux variable de 62 250 \$ qui était entièrement utilisée au 30 septembre 2019 (la quote-part de Crombie se chiffre à 6 848 \$);
- Crombie détient une participation de 11 % dans une facilité de crédit renouvelable à taux variable de 5 800 \$ (la quote-part de Crombie au 30 septembre 2019 se chiffre à 78 \$);
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt de 113 892 \$ en cours visant des emprunts à taux variable.

Crombie estime qu'un montant de 351 \$ du cumul des autres éléments du résultat global sera reclassé dans les charges financières au cours du dernier trimestre de l'exercice 2019, en fonction de tous les swaps réglés au 30 septembre 2019.

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

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>		Incidence d'une variation du taux d'intérêt de 0,5 %	
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur la facilité de crédit renouvelable à taux variable		Diminution du taux	Augmentation du taux
Trimestre clos le 30 septembre 2019		77 \$	(77) \$
Trimestre clos le 30 septembre 2018		164 \$	(164) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2019		325 \$	(325) \$
Période de neuf mois close le 30 septembre 2018		397 \$	(397) \$

Le risque de taux d'intérêt de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2018.

Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer les obligations liées à la dette au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes au fur et à mesure qu'elles se présentent.

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

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

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

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

(en milliers de dollars canadiens)	Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre							Par la suite
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2020	2021	2022	2023	2024		
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	1 698 735 \$	360 883 \$	145 269 \$	291 219 \$	252 110 \$	323 151 \$	326 103 \$	
Billets non garantis de premier rang	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 à taux variable	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 sans les options de prorogation.

²⁾ Diminués des versements de compensation du taux d'intérêt à recevoir d'Empire.

Le risque de liquidité de Crombie n'a enregistré aucun changement important depuis le 31 décembre 2018.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- 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.
- 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.
- Le 29 octobre 2019, Crombie a acquis une participation de 100 % dans le volet commercial 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.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Crombie dispose d'un ensemble de contrôles et de procédures de communication de l'information conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie dans ses attestations annuelles ou intermédiaires ou dans d'autres rapports déposés ou soumis par Crombie en vertu des lois sur les valeurs mobilières est enregistrée, traitée, résumée et présentée dans les délais prescrits en vertu des lois sur les valeurs mobilières et comprend des contrôles et procédures conçus pour garantir que l'information devant être présentée par Crombie est recueillie et communiquée à la direction de Crombie, y compris au président et chef de la direction et au vice-président directeur, chef des finances et secrétaire, selon le cas, afin de lui permettre de prendre des décisions en temps opportun concernant la présentation de cette information. Le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué la conception et l'efficacité des contrôles et des procédures de communication de l'information au 30 septembre 2019. Ils ont conclu que les contrôles et procédures de communication de l'information actuels de Crombie sont efficaces.

En outre, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont conçu, ou fait concevoir sous leur supervision, des contrôles internes à l'égard de l'information financière (« CIIF ») afin de fournir l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable et que les états financiers ont été établis, aux fins de la publication de l'information financière, conformément au Règlement 52-109. Le cadre de contrôle utilisé par la direction pour concevoir et évaluer l'efficacité des CIIF est l'*Internal Control – Integrated Framework (2013)* publié par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (« COSO »). De plus, le président et chef de la direction et le vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie ont évalué, ou fait évaluer sous leur supervision, l'efficacité de la conception et du fonctionnement des CIIF au 31 décembre 2018 et ont conclu, en se fondant sur cette évaluation, que les CIIF actuels de Crombie étaient efficaces. Aucun changement important n'a été apporté aux contrôles internes de Crombie au cours du trimestre écoulé.

Les modifications des CIIF qui étaient requises dans le cadre du passage au nouveau système de PRO de Crombie ont été apportées afin d'assurer le maintien de contrôles internes à l'égard de l'information financière adéquats. Hormis ces modifications, aucun changement n'a été apporté aux CIIF de Crombie au cours du trimestre clos le 30 septembre 2019 qui a eu, ou qui est raisonnablement susceptible d'avoir, une incidence importante sur les CIIF de Crombie.

INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

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

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017
Produits tirés des immeubles	97 346 \$	99 332 \$	105 240 \$	104 296 \$	100 505 \$	104 143 \$	105 705 \$	105 667 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 205	28 222	32 366	30 817	27 660	29 925	32 904	31 622
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70 141	71 110	72 874	73 479	72 845	74 218	72 801	74 045
Profit sur cession	8 315	16 661	26 629	4 580	100	33 502	11 841	2 474
Charges :								
Frais généraux et frais d'administration	(6 112)	(5 970)	(5 784)	(5 184)	(4 925)	(4 626)	(4 491)	(4 246)
Charges financières – activités d'exploitation	(24 504)	(24 335)	(25 667)	(25 968)	(26 573)	(26 381)	(26 709)	(26 681)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	125	123	94	111	69	39	35	(7)
Amortissement	(17 908)	(18 140)	(19 918)	(19 906)	(28 696)	(19 719)	(28 032)	(20 619)
Perte de valeur	—	—	—	(7 000)	—	(8 000)	—	—
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	30 057	39 449	48 228	20 112	12 820	49 033	25 445	24 966
Impôt exigible	(8)	—	—	(1)	(2)	—	—	2082
Résultat d'exploitation	30 049	39 449	48 228	20 111	12 818	49 033	25 445	27 048
Charges financières – distributions aux porteurs de parts	(33 753)	(33 744)	(33 736)	(33 724)	(33 711)	(33 688)	(33 606)	(33 511)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(264)	(332)	(671)	197	(40)	(50)	295	18
Augmentation (diminution) de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(3 968) \$	5 373 \$	13 821 \$	(13 416) \$	(20 933) \$	15 295 \$	(7 866) \$	(6 445) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,20 \$	0,26 \$	0,32 \$	0,13 \$	0,08 \$	0,32 \$	0,17 \$	0,18 \$

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018	30 sept. 2018	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017
Distributions								
Distributions	33 753 \$	33 744 \$	33 724 \$	33 724 \$	33 711 \$	33 688 \$	33 606 \$	33 511 \$
Par part	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$	0,22 \$
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés								
De base	36 417 \$	37 549 \$	39 771 \$	39 771 \$	37 865 \$	39 492 \$	38 664 \$	39 481 \$
Par part – de base	0,24 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$	0,26 \$
Ratio de distribution	92,7 %	89,9 %	84,8 %	84,8 %	89,0 %	85,3 %	86,9 %	84,9 %
Fonds provenant des activités d'exploitation								
De base	43 380 \$	44 567 \$	46 490 \$	46 490 \$	45 355 \$	46 325 \$	45 864 \$	47 237 \$
Par part – de base	0,29 \$	0,29 \$	0,31 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,31 \$
Ratio de distribution	77,8 %	75,7 %	72,5 %	72,5 %	74,3 %	72,7 %	73,3 %	70,9 %

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

- Les acquisitions et les cessions d'immeubles (produit brut, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction) pour chacun des trimestres mentionnés précédemment se détaillent comme suit :
 - Au 30 septembre 2019, acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble commercial pour un prix d'acquisition total de 9 500 \$, cession d'une participation de 89 % dans un immeuble commercial pour un produit de 9 750 \$, cession d'une participation de 100 % dans un immeuble commercial pour un produit de 12 255 \$ et cession d'un immeuble indépendant adjacent à un immeuble commercial pour un produit de 175 \$;
 - Au 30 juin 2019, cession d'un immeuble commercial pour un produit de 21 500 \$ et cession d'une participation de 89 % dans 26 immeubles commerciaux pour un produit de 161 589 \$;
 - Au 31 mars 2019, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 32 439 \$, cession de trois immeubles commerciaux pour un produit de 64 780 \$ et cession d'une participation de 50 % dans sept immeubles commerciaux pour un produit de 41 614 \$;
 - Au 31 décembre 2018, acquisition d'un immeuble commercial et d'un ajout à un immeuble commercial existant pour un prix d'acquisition total de 14 900 \$ et cession de trois immeubles commerciaux pour un produit de 26 600 \$;
 - Au 30 septembre 2018, acquisition d'un ajout à un immeuble commercial existant pour un prix d'acquisition total de 3 735 \$ et cession d'un immeuble commercial pour un produit de 39 682 \$;
 - Au 30 juin 2018, acquisition de dix immeubles commerciaux et d'ajouts à deux immeubles commerciaux existants pour un prix d'acquisition total de 100 610 \$, cession de deux immeubles commerciaux et d'un immeuble à usage mixte pour un produit de 74 250 \$ et cession d'une participation de 50 % dans neuf immeubles commerciaux pour un produit de 77 929 \$;
 - Au 31 mars 2018, cession de deux immeubles commerciaux pour un produit de 35 627 \$ et cession de terrains résidentiels adjacents à un immeuble destiné à l'aménagement pour un produit de 5 725 \$;
 - Au 31 décembre 2017, cession d'un immeuble commercial pour un produit de 15 600 \$.
- Produits tirés des immeubles et charges d'exploitation liées aux immeubles – Crombie est assujéti à des fluctuations saisonnières en ce qui concerne ses activités commerciales. Les charges d'exploitation liées aux immeubles au cours de l'hiver comprennent des frais particuliers, comme ceux engagés pour le déneigement, lesquels constituent des dépenses recouvrables, ce qui se traduit par une augmentation des produits tirés des immeubles pendant ces mêmes périodes. Les charges d'exploitation liées aux immeubles engagées pendant l'été et l'automne comprennent des frais particuliers, comme le coût des réparations de toitures et du pavage.
- Les montants par part des fonds provenant des activités d'exploitation et des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés peuvent varier en fonction des résultats d'exploitation, comme il est décrit précédemment, ainsi que du moment choisi pour émettre des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B.

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

Daté du 6 novembre 2019

New Glasgow, Nouvelle-Écosse, Canada