

T3

RAPPORT DE
GESTION

30 SEPTEMBRE 2020

SAFeway 

Table des matières

	<u>Page</u>
INTRODUCTION	2
Renseignements prospectifs	2
Mesures financières non conformes aux PCGR	3
Faits saillants	4
Aperçu de l'entreprise	5
Objectifs et stratégies de l'entreprise	6
ENVIRONNEMENT DE L'ENTREPRISE	6
Conséquences de la pandémie de COVID-19	6
APERÇU DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES	10
Acquisitions et cessions d'immeubles	10
Aperçu du portefeuille d'immeubles	12
Taux d'occupation et activités relatives aux contrats de location pour le portefeuille	13
Informations sectorielles	14
Échéances des baux	15
Principaux locataires	15
Aménagement/Réaménagement d'immeubles	16
RÉSULTATS FINANCIERS	21
Comparaison avec l'exercice précédent	21
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	23
Fonds provenant des activités d'exploitation et fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	25
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	27
Dotation aux amortissements et pertes de valeur	28
Frais généraux et frais d'administration	29
Charges financières liées aux activités d'exploitation	29
Charges financières liées aux distributions	29
Impôts sur le résultat	30
Imposition des distributions	30
SITUATION DE TRÉSORERIE ET RESSOURCES EN CAPITAL	31
Liquidités et sources de financement	31
Rentrées et sorties des fonds	33
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés	34
Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette	35
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	36
Ratios de couverture	37
COMPTABILITÉ	37
Transactions entre parties liées	37
Estimations comptables et hypothèses critiques	39
Jugements critiques	39
Application de nouvelles normes IFRS	39
Instruments financiers	40
Engagements, passifs éventuels et garanties	40
GESTION DES RISQUES	41
Gestion des risques de l'entreprise	41
Risque de crédit	41
Risque de taux d'intérêt	42
Risque de liquidité	42
ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	43
CONTRÔLES ET PROCÉDURES	43
INFORMATIONS TRIMESTRIELLES	44

INTRODUCTION

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

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 2020, et une comparaison avec la situation financière et les résultats d'exploitation des périodes correspondantes de 2019.

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 2020, 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 2019, 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 rapport de gestion, y compris les énoncés prospectifs, est fondée sur l'information dont disposait la direction au 12 novembre 2020.

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. 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 2019 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 » concernant l'incidence financière prévue des activités d'aménagement de Crombie, 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 de l'actif net, 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 conséquences économiques de la crise de la COVID-19, 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, 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, y compris les conséquences économiques de la pandémie de COVID-19, le commerce électronique et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- v) la situation d'exonération fiscale qui pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- vi) les distributions prévues et les ratios de distribution qui pourraient être touchés par les résultats d'exploitation et les décisions relatives à l'affectation des ressources en capital.

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

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 2020 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			
	2020	2019	Écart	Écart (%)
Produits tirés des immeubles	92 920 \$	97 346 \$	(4 426) \$	(4,5) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 503	27 205	(298)	(1,1) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	65 417 \$	70 141 \$	(4 724) \$	(6,7) %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70,4 %	72,1 %		(1,7) %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	19 734 \$	30 049 \$	(10 315) \$	(34,3) %
Résultat d'exploitation par part	0,12 \$	0,20 \$	(0,08) \$	(40,0) %
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(15 655) \$	(3 968) \$	(11 687) \$	294,5 %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	58 725 \$	60 814 \$	(2 089) \$	(3,4) %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	43 327 \$	43 380 \$	(53) \$	(0,1) %
Par part – de base	0,27 \$	0,29 \$	(0,02) \$	(6,9) %
Ratio de distribution	81,2 %	77,8 %		3,4 %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	35 494 \$	36 417 \$	(923) \$	(2,5) %
Par part – de base	0,22 \$	0,24 \$	(0,02) \$	(8,3) %
Ratio de distribution	99,2 %	92,7 %		6,5 %

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	2020	2019	Écart	Écart (%)
Produits tirés des immeubles	291 673 \$	301 918 \$	(10 245) \$	(3,4) %
Charges d'exploitation liées aux immeubles	100 627	87 793	(12 834)	(14,6) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	191 046 \$	214 125 \$	(23 079) \$	(10,8) %
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	65,5 %	70,9 %		(5,4) %
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	50 451 \$	117 726 \$	(67 275) \$	(57,1) %
Résultat d'exploitation par part	0,32 \$	0,78 \$	(0,46) \$	(59,0) %
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(53 110) \$	15 226 \$	(68 336) \$	(448,8) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	177 433 \$	181 268 \$	(3 835) \$	(2,1) %
Fonds provenant des activités d'exploitation				
De base	123 545 \$	133 407 \$	(9 862) \$	(7,4) %
Par part – de base	0,79 \$	0,88 \$	(0,09) \$	(10,2) %
Ratio de distribution	85,1 %	75,9 %		9,2 %
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés				
De base	103 284 \$	112 626 \$	(9 342) \$	(8,3) %
Par part – de base	0,66 \$	0,74 \$	(0,08) \$	(10,8) %
Ratio de distribution	101,7 %	89,9 %		11,8 %

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	
	2020	2019	2020	2019
Nombre de parts pour toutes les mesures – de base	158 195 637	151 685 075	157 182 240	151 655 937

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2019
Nombre d'immeubles de placement ¹⁾	286	286	285	285	284
Superficie locative brute ²⁾	17 684 000	17 614 000	17 583 000	17 558 000	17 732 000
Taux d'occupation financier ³⁾	94,7 %	95,1 %	95,5 %	95,4 %	95,6 %
Taux d'occupation réservée ⁴⁾	95,3 %	95,6 %	96,2 %	96,1 %	96,1 %

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 qui sont actuellement visés par un contrat de location et à l'égard desquels le loyer a commencé d'être versé.

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

	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2019
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 615 000 \$	4 604 000 \$	4 519 000 \$	4 605 000 \$	4 626 000 \$
Immeubles de placement non grevés ¹⁾	1 460 152 \$	1 461 970 \$	1 479 211 \$	1 223 452 \$	960 275 \$
Liquidités disponibles ²⁾	370 885 \$	406 303 \$	449 898 \$	449 016 \$	450 967 \$
Ratio dette/valeur comptable brute – selon la juste valeur ³⁾	49,8 %	49,2 %	50,0 %	48,9 %	48,9 %
Taux d'intérêt moyen pondéré ⁴⁾	4,05 %	4,05 %	4,06 %	4,17 %	4,22 %
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs ⁵⁾	9,34 x	9,12 x	8,86 x	8,52 x	8,35 x
Ratio de couverture du service des intérêts ⁵⁾	3,03 x	2,64 x	3,18 x	2,99 x	2,90 x

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

²⁾ S'entendent de la tranche inutilisée des facilités de crédit, 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 :

	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 décembre 2019	30 septembre 2019
Facilité de crédit renouvelable	364 558 \$	369 785 \$	400 000 \$	400 000 \$	400 000 \$
Montant prélevé	(18 927)	(20 736)	(117 000)	(15 339)	(9 388)
Lettres de crédit en cours	(5 746)	(5 746)	(5 759)	(5 645)	(5 645)
Liquidités disponibles	339 885	343 303	277 241	379 016	384 967
Facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie	130 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Montant prélevé	(99 000)	(37 000)	(40 000)	(30 000)	(34 000)
Liquidités disponibles	31 000	63 000	60 000	70 000	66 000
Facilité de crédit à court terme non renouvelable non garantie	75 000	75 000	120 000	—	—
Montant prélevé	(75 000)	(75 000)	(120 000)	—	—
Liquidités disponibles	—	—	—	—	—
Trésorerie	—	—	112 657	—	—
Total des liquidités disponibles	370 885 \$	406 303 \$	449 898 \$	449 016 \$	450 967 \$

Aperçu de l'entreprise

Crombie est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société, qui est régi par les lois de la province d'Ontario. Crombie est l'un des principaux propriétaires d'immeubles de commerce de détail au pays, sa stratégie visant l'acquisition, l'exploitation et l'aménagement d'un portefeuille de haute qualité composé de centres commerciaux ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier, d'immeubles commerciaux à magasins autonomes et d'aménagements à usage mixte situés surtout dans les principales villes et banlieues du Canada. Au 30 septembre 2020, Crombie possédait un portefeuille de 286 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 2020. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

Objectifs et stratégies de l'entreprise

Crombie décrit les objectifs et les stratégies de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

ENVIRONNEMENT DE L'ENTREPRISE

Crombie décrit l'environnement de son entreprise dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Les informations suivantes s'ajoutent à ces informations compte tenu de la situation au cours du trimestre.

Conséquences de la pandémie de COVID-19

Au premier trimestre de 2020, l'épidémie de la nouvelle maladie à coronavirus, la COVID-19, a été qualifiée de pandémie d'envergure mondiale. L'état d'urgence a été déclaré au Canada et diverses mesures ont été instaurées comme la fermeture obligatoire d'entreprises et les restrictions en matière d'exploitation, ce qui a entraîné un ralentissement majeur de l'économie. La durée et l'incidence des mesures d'urgence adoptées pour limiter la propagation du virus, ainsi que leurs conséquences sur les résultats financiers de Crombie, se poursuivent au troisième trimestre. L'étendue des répercussions à l'avenir est inconnue. Approximativement 75 % du loyer minimum annuel de Crombie est tiré d'immeubles ayant un magasin d'alimentation et une pharmacie comme locataire pilier, et jusqu'à maintenant, Crombie a recouvré environ 95 % de ses loyers contractuels pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020.

Chez Crombie, la santé et la sécurité de nos employés, de nos locataires, de nos clients et de nos collectivités sont nos priorités. Notre équipe de planification en cas de pandémie, composée de dirigeants provenant de différentes fonctions de l'organisation, surveille activement l'évolution de la pandémie de COVID-19. Nous examinons régulièrement nos besoins et nous nous assurons que chaque membre de l'organisation est en mesure de prendre les dispositions qui s'imposent en matière de prévention et de vigilance, et advenant la confirmation ou la suspicion d'un cas de COVID-19 dans l'un de nos bureaux ou de nos immeubles partout au pays, comme la mise à jour et la mise en œuvre de nos plans de continuité des activités et le respect des directives données par des sources fiables telles l'Organisation mondiale de la Santé et l'Agence de la santé publique du Canada.

Nos locataires et nos clients

Notre plan de continuité des activités comprend des mesures pour atténuer le risque de perturbation des activités et assurer le maintien des services et de l'expérience client au niveau habituel. Pendant ce temps, nous travaillons en collaboration avec nos principaux vendeurs et fournisseurs de services pour maintenir et accroître les services dans nos immeubles.

Nos activités de nettoyage régulières demeurent de la plus haute importance et constituent une mesure de protection contre le virus, tant dans nos bureaux que dans nos immeubles. Les autorités sanitaires recommandent d'augmenter la fréquence des nettoyages, ce que nous avons fait tout en portant une attention particulière aux points de services. Des distributeurs de désinfectant pour les mains sont disponibles dans toutes les aires communes.

Nous communiquons régulièrement les mises à jour à nos locataires et maintiendrons cette pratique. Notre objectif est de maintenir une communication ouverte avec nos locataires et, pour ce faire, nous établissons clairement nos attentes en ce qui concerne la déclaration de cas suspectés ou confirmés afin que nous puissions prendre les mesures appropriées pour informer et protéger nos locataires, nos employés, nos clients et nos fournisseurs de services.

Nombre de locataires doivent composer avec des changements importants visant la façon dont ils servent leur clientèle. C'est pourquoi nous avons fourni de l'aide à l'égard des protocoles de distanciation physique et amélioré la signalisation sur les biens immobiliers. Nous disposons d'un plan de communication interne exhaustif qui relie les équipes de la gestion de l'exploitation, de la gestion des compétences et de la direction, afin d'assurer la sensibilisation immédiate à tout enjeu lié à la santé et à la sécurité. En effet, la santé et la sécurité de nos locataires, de nos visiteurs et de nos employés se trouvant sur nos biens immobiliers demeurent la priorité de notre équipe. Crombie continue de soutenir ses locataires tout au long de la reprise de leurs activités. À la fin d'octobre, 98 % des locataires étaient ouverts et en activité (pourcentage calculé en fonction de la SLB).

Recouvrement de loyer

Le 27 mars 2020, Crombie a annoncé le lancement du programme *Crombie Values Small Business*, qui offre un répit aux petites entreprises locataires admissibles qui sont touchées par la pandémie de COVID-19.

Le programme de soutien de Crombie prévoyait un report de loyer pour aider les petites entreprises pendant cette crise sans précédent. Depuis le 1^{er} avril 2020, les petites entreprises du portefeuille de Crombie qui montraient qu'elles avaient besoin d'aide étaient admissibles au report d'une partie ou de la totalité de leur loyer pour une période de deux mois. Une équipe a été créée pour répondre aux besoins de nos locataires et évaluer l'admissibilité de ceux ayant présenté une demande de report de loyer.

Pour s'assurer que Crombie contribue à la pérennité de ses locataires durant la pandémie, la direction travaille en étroite collaboration avec ceux qui souhaitent des concessions à l'égard des loyers ou qui ont indiqué qu'ils ne pourraient verser leur loyer durant la pandémie. Pour satisfaire à certains besoins, Crombie a reporté les montants exigibles sur une période de 12 mois pour les locataires admissibles. Au 30 septembre 2020, une tranche d'environ 616 \$, ou 0,6 %, des loyers contractuels du trimestre avait fait l'objet d'un report. Ce montant tient compte également des ententes de report de loyer avec les locataires d'importance qui subissent les contrecoups de la pandémie de COVID-19. Aux termes de la plupart

des baux, le loyer doit être payé le premier jour de chaque mois. Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 et pour le mois d'octobre, nous avons recouvré ou prévoyons recouvrer *grosso modo* les loyers contractuels comme suit :

	Juillet à septembre 2020		Octobre 2020	
	% du loyer brut recouvré	% du loyer brut de l'ensemble du portefeuille	% du loyer brut recouvré	% du loyer brut de l'ensemble du portefeuille
Immeubles de commerce de détail et commerciaux	94 %	91 %	95 %	91 %
Immeubles industriels de commerce de détail	100 %	3 %	100 %	3 %
Bureaux	97 %	6 %	100 %	6 %
Total	95 % ¹⁾	100 %	96 % ¹⁾	100 %

¹⁾ Compte non tenu d'Avalon Mall, 96 % du loyer brut a été recouvré pour la période de juillet à septembre 2020 et 97 % pour octobre 2020.

Avalon Mall a été très touché par la pandémie. Depuis la réouverture le 8 juin, nous continuons de constater des améliorations en ce qui concerne Avalon Mall. À l'heure actuelle, près de 99 % des locataires ont ouvert leur établissement et exercent leurs activités; l'achalandage poursuit sa remontée; le recouvrement des loyers est passé de 38 % en mai à 75 % en octobre; et environ 90 % des nouveaux locaux issus de projets d'agrandissement sont désormais loués.

En avril, le gouvernement fédéral, en collaboration avec les dix provinces, a mis en place l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »), programme subventionnant 50 % du loyer des petites et moyennes entreprises admissibles pour six mois et obligeant les bailleurs à réduire le loyer exigible de 25 %, ce qui dans les faits réduit de 75 % les paiements de loyer pour les locataires. Crombie offre un soutien actif aux locataires faisant la demande d'allègement de loyer par le truchement de l'AUCLC. Au 30 septembre 2020, Crombie avait déposé 286 demandes au nom de locataires dans le cadre du programme, soit environ 5 % du loyer brut. Le programme de l'AUCLC a pris fin le 30 septembre 2020 et la direction évalue actuellement les éventuelles répercussions de la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »). Annoncée en octobre par le gouvernement fédéral, la SUCL vise à offrir un soutien aux locataires et aux propriétaires d'immeubles touchés par la COVID-19. Le programme de la SUCL n'a pas encore été expliqué en détail mais le ministère des Finances Canada a indiqué que la subvention serait offerte directement aux locataires, qu'elle serait versée selon une échelle mobile et qu'elle vise à offrir un soutien au paiement des loyers et des intérêts des prêts hypothécaires.

Aux fins comptables, Crombie a choisi de traiter la réduction de 25 % des loyers à recevoir dans le cadre de l'AUCLC à titre de perte de crédit aux termes d'IFRS 9, lorsque les locataires admissibles présentaient des soldes de créances clients. En l'absence d'un tel solde, la réduction de 25 % est considérée comme une modification de contrat de location conformément à IFRS 16 et la moyenne est calculée sur la durée du contrat de location selon le mode linéaire. Crombie évalue au cas par cas les pertes attendues au titre des loyers à recevoir. Pour établir sa provision pour créances douteuses, Crombie tient compte des antécédents de paiement et des prévisions à l'égard des cas de défaillance probables (c'est-à-dire les locataires qui demandent des concessions ou réductions à l'égard des loyers, qui présentent une demande d'allègement de loyer par le truchement de programmes gouvernementaux comme les programmes de l'AUCLC et de la SUCL, ou qui ont indiqué qu'ils ne pourraient verser leur loyer à la date d'exigibilité) en fonction des procédures d'insolvabilité réelles ou appréhendées ou des arrangements volontaires négociés par l'entreprise visée et les reports de loyer exigible probables, ainsi que des réductions éventuelles accordées par le bailleur par l'entremise de négociations du locataire ou de l'AUCLC. Du fait de la nature prospective de la situation, l'évaluation que fait Crombie est subjective. C'est pourquoi la provision pour créances douteuses est assujettie à un degré d'incertitude et est établie en fonction d'hypothèses qui pourraient se révéler inexactes compte tenu de l'instabilité sans précédent qu'engendre la pandémie de COVID-19.

D'après son évaluation, Crombie a comptabilisé une provision pour créances douteuses de 1 018 \$, portée en réduction du résultat tiré des immeubles pour le trimestre clos le 30 septembre 2020. Le tableau qui suit fait état du total de la provision pour créances douteuses pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

(en milliers de dollars canadiens)	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Pourcentage par rapport au total facturé aux locataires
Total facturé aux locataires	308 296 \$	100,0 %
Moins : montants reçus et montants reportés remboursés à ce jour	(284 219)	(92,2) %
Moins : recouvrements au titre de l'AUCLC	(7 958)	(2,6) %
Solde impayé	16 119	5,2 %
Total des loyers devant être recouverts conformément aux ententes de report de loyer	(3 114)	(1,0) %
Total des loyers à recouvrer à l'exclusion des reports recouvrables	13 005	4,2 %
Moins : provision pour créances douteuses	(10 827)	(3,5) %
Solde à recouvrer selon les prévisions	2 178 \$	0,7 %

<i>(en milliers de dollars canadiens)</i>	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
Charge comptabilisée au titre des locataires admissibles à l'AUCLC (quote-part de 25 % incombant au propriétaire)	(1 696) \$
Charge comptabilisée au titre des locataires ayant négocié des réductions de loyer	(3 475)
Charge comptabilisée au titre des pertes de crédit attendues supplémentaires	(5 656)
Provision pour créances douteuses	(10 827) \$

Le tableau qui suit fournit un complément d'information sur l'estimation que fait la direction des répercussions significatives de la pandémie de COVID-19 sur la performance d'exploitation de Crombie pour le trimestre clos le 30 septembre 2020.

<i>(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Fonds provenant des activités d'exploitation		Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés		Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	Croissance du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	
	\$	par part	\$	par part	\$	\$	%
Résultats réels	43 327	\$ 0,27	\$ 35 494	\$ 0,22	58 725	(2 089)	(3,4) %
Après ajustement au titre des éléments suivants :							
Créances douteuses	1 018	0,01	1 018	0,01	1 253	1 253	2,0 %
Réductions de loyer ¹⁾	647	—	1 938	0,01	1 312	1 312	2,1 %
Produits tirés des parcs de stationnement ²⁾	891	0,01	891	0,01	891	891	1,5 %
Résultats ajustés - T3 2020	45 883	\$ 0,29	\$ 39 341	\$ 0,25	62 181	1 367	2,2 %
T3 2019	43 380	\$ 0,29	\$ 36 417	\$ 0,24	60 814		

¹⁾ Le total des réductions de loyer comptabilisées au titre des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, principalement liées à l'AUCLC, s'est établi à 1 938 \$. Lorsque les locataires admissibles présentaient des soldes de créances clients, Crombie a décidé de traiter les réductions à titre de perte de crédit conformément à IFRS 9. Lorsque les soldes de créances clients étaient insuffisants, Crombie a appliqué IFRS 16 et traité la réduction à titre de modification de contrat de location dont la moyenne est établie sur la durée du contrat de location selon le mode linéaire. Aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation, les réductions sont compensées par l'incidence du loyer selon le mode linéaire de (1 291) \$.

²⁾ Le calcul des produits tirés des parcs de stationnement correspond à la diminution des produits tirés des parcs de stationnement pour la période correspondante de 2019.

Le tableau qui suit fournit un complément d'information sur l'estimation que fait la direction des répercussions significatives de la pandémie de COVID-19 sur la performance d'exploitation de Crombie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Pour de plus amples renseignements sur ces répercussions, se reporter à la rubrique « Conséquences de la pandémie de COVID-19 » à partir de la page 6 du présent rapport de gestion.

<i>(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)</i>	Fonds provenant des activités d'exploitation		Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés		Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	Croissance du résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	
	\$	par part	\$	par part	\$	\$	%
Résultats réels	123 545	\$ 0,79	\$ 103 284	\$ 0,66	177 433	(3 835)	(2,1) %
Après ajustement au titre des éléments suivants :							
Créances douteuses	9 740	0,06	9 740	0,06	5 198	5 198	2,9 %
Réductions de loyer ¹⁾	647	—	1 938	0,01	1 312	1 312	0,7 %
Produits tirés des parcs de stationnement ²⁾	1 861	0,01	1 861	0,01	1 861	1 861	1,0 %
Coûts de séparation liés au réalignement organisationnel	1 509	0,01	1 509	0,01	—	—	— %
Résultats ajustés - Neuf premiers mois de 2020	137 302	\$ 0,87	\$ 118 332	\$ 0,75	185 804	4 536	2,5 %
Neuf premiers mois de 2019	133 407	\$ 0,88	\$ 112 626	\$ 0,74	181 268		

¹⁾ Le total des réductions de loyer comptabilisées au titre des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés, principalement liées à l'AUCLC, s'est établi à 1 938 \$. Lorsque les locataires admissibles présentaient des soldes de créances clients, Crombie a décidé de traiter les réductions à titre de perte de crédit conformément à IFRS 9. Lorsque les soldes de créances clients étaient insuffisants, Crombie a appliqué IFRS 16 et traité la réduction à titre de modification de contrat de location dont la moyenne est établie sur la durée du contrat de location selon le mode linéaire. Aux fins des fonds provenant des activités d'exploitation, les réductions sont compensées par l'incidence du loyer selon le mode linéaire de (1 291) \$.

²⁾ Le calcul des produits tirés des parcs de stationnement correspond à la diminution des produits tirés des parcs de stationnement pour la période correspondante de 2019.

Nos principaux projets d'aménagement

Bien qu'il s'agisse de facteurs sans conséquence pour l'instant, des retards et des perturbations ont accru le risque lié à la date et aux coûts d'achèvement, ainsi qu'au calendrier d'augmentation des loyers résidentiels dans le cadre de nos principaux projets d'aménagement.

L'arrêt des travaux de construction non essentiels au Québec du 24 mars au 11 mai a reporté la date d'achèvement du projet d'aménagement Le Duke au troisième trimestre de 2021. Malgré le retard, le projet Pointe-Claire respecte l'échéancier et devrait être achevé pour l'essentiel en 2021.

Les mesures et procédures liées à la pandémie de COVID-19 ont entraîné de légers retards dans d'autres importants projets d'aménagement en Colombie-Britannique et en Ontario. Le projet d'aménagement Belmont Market de 160 000 pieds carrés a été substantiellement achevé en 2020, et la superficie de 23 000 pieds carrés qui reste à construire doit être achevée d'ici le quatrième trimestre de 2021 en raison de l'interruption des activités de prélocation imputable à la pandémie de COVID-19.

L'effet complet de l'interruption des activités sur notre programme de projets d'aménagement en cours n'est pas clair pour l'instant. Il y a lieu de se reporter à la rubrique traitant des projets d'aménagement en cours du présent rapport de gestion pour un complément d'information.

Nos employés

Au début du mois de mars, conformément aux directives données par des sources fiables, nous avons demandé à nos employés d'annuler tout déplacement en lien avec le travail tant à l'international qu'au pays et nous avons fait de la sensibilisation sur les bonnes pratiques d'hygiène et de lavage des mains et sur la nécessité de consulter un médecin en cas de symptômes. Conformément aux directives de distanciation physique, nous avons mis en place un programme de télétravail à la mi-mars pour une partie importante de nos employés et nous nous sommes assurés que les solutions technologiques nécessaires étaient en place pour poursuivre nos activités avec un minimum de perturbations. Ces protocoles demeurent en vigueur à l'heure actuelle.

Nous continuons de tirer le maximum des technologies pour maintenir la communication au sein de l'organisation. Nous relayons régulièrement l'information publiée par les organismes de santé publique fédéral et provinciaux sur l'importance de respecter les mesures de distanciation physique et d'éviter les regroupements, et ce qu'il faut faire si un employé présente des symptômes de COVID-19. Crombie veille à ce que tous ses employés prennent connaissance des mises à jour envoyées par notre fournisseur d'assurances en ce qui concerne les réclamations présentées en lien avec la COVID-19 et les ressources en santé mentale et bien-être. L'incertitude qui persiste quant à l'évolution de la situation pourrait nous mener à prendre d'autres décisions à long terme pour assurer le bien-être de nos employés et nous fournirons les efforts nécessaires pour soutenir les objectifs de confinement des principaux organismes de santé.

Crombie est très fier des efforts déployés par son équipe. Alors que la majorité de notre personnel de bureau est en télétravail, nos équipes responsables de l'exploitation veillent à ce que nos immeubles demeurent en exploitation, propres et sécuritaires et, grâce à elles, nous collaborons pour que les biens et les services restent accessibles aux collectivités que nous desservons.

Autres éléments

Le plan de continuité des activités de Crombie prévoit certains mécanismes pour permettre le dépôt en temps opportun des documents que nous devons soumettre en tant que société ouverte, pour maintenir les principaux contrôles internes, et contrôles et procédures de communication de l'information, et pour continuer de respecter toutes nos autres obligations dans le cours normal de nos activités.

Les conséquences de la pandémie de COVID-19 sont décrites dans les rubriques suivantes du rapport de gestion : « Renseignements prospectifs », « Aménagement/Réaménagement d'immeubles », « Résultat d'exploitation net tiré des immeubles », « Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) », « Estimations comptables et hypothèses critiques », « Gestion des risques et de l'entreprise », « Risque de crédit », « Risque de taux d'intérêt » et « Événements postérieurs à la date de clôture ».

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

					Nombre d'immeubles de placement	Propriété		
Date	Immeuble	Emplacement	Vendeur	Stratégie		Participation	Superficie en pi ²	Prix
Premier trimestre de 2020								
9 janvier 2020	Terrain supplémentaire à Antigonish	Antigonish	Tiers	Productif de revenus	—	100 %	—	280 \$
Deuxième trimestre de 2020								
28 mai 2020	Williams Lake	Williams Lake, C.-B.	Empire	Productif de revenus	1	100 %	29 000	4 535
Troisième trimestre de 2020								
7 juillet 2020	Terrain destiné à l'aménagement dans la région du Grand Toronto	Toronto, Ont.	Tiers	Immeubles en cours d'aménagement	—	100 %	—	4 575
Total des acquisitions au 30 septembre 2020					1		29 000	9 390 \$
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	Productif de revenus	1	50 %	15 000	9 500
Quatrième trimestre de 2019								
29 octobre 2019	Bâtiments Belmont — Ledcor ⁽¹⁾	Langford, C.-B.	Tiers	Productif de revenus	—	100 %	29 000	6 611
28 novembre 2019	Marketway Lane, Timberlea	Halifax, N.-É.	Empire	Productif de revenus	1	100 %	40 000	12 422
16 décembre 2019	Vaughan DC ⁽²⁾	Vaughan, Ont.	Empire	Productif de revenus	—	50 %	397 000	95 900
							466 000	114 933
Total des acquisitions au 31 décembre 2019					2		481 000	156 433 \$

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

²⁾ A trait à l'acquisition d'une participation restante de 50 % dans un immeuble industriel de commerce de détail existant.

Cessions

Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles de placement	Propriété		Prix
				Participation	Superficie en pi²	
Premier trimestre de 2020						
4 février 2020	Downsview Lands	Lower Sackville, N.-É.	—	100 %	—	1 000 \$
Total des acquisitions au 30 septembre 2020			—		—	1 000 \$
Premier trimestre de 2019						
7 janvier 2019	1040 – 1070, boulevard Guillaume Couture	Saint-Romuald, Qc	—	100 %	—	821 \$
29 janvier 2019	Upper James Square	Hamilton, Ont.	1	100 %	114 000	35 180
Portefeuille de Firm Capital ¹⁾						
5 février 2019	8118 et 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 et 2931 13 th 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	107 215
Deuxième trimestre de 2019						
Portefeuille Oak Street ¹⁾						
25 avril 2019	Fairway Plaza	Lethbridge, Alb.	—	89 %	57 000	
25 avril 2019	410 et 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	

Date	Immeuble	Emplacement	Nombre d'immeubles de placement	Propriété		
				Participation	Superficie en pi²	Prix
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.-L.	—	89 %	24 000	
25 avril 2019	69 Blockhouse Road	Placentia, T.-N.-L.	—	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, av. du Phare E.	Matane, Qc	—	89 %	27 000	
25 avril 2019	395, av. Sirois	Rimouski, Qc	—	89 %	42 000	
25 avril 2019	680, av. Chausse	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 I				—	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, C.-B.	—	100 %	—	3 275
					824 000	186 364
Troisième trimestre de 2019						
3 juillet 2019	400 University Avenue	Charlottetown, I.-P.-É.	—	89 %	44 000	9 750
4 juillet 2019	Grimsby Mews	Grimsby, Ont.	1	100 %	36 000	12 255
2 août 2019	Davie Street ³⁾	Vancouver, C.-B.	—	100 %	—	27 379
25 septembre 2019 ⁴⁾	Charlotte Mall	St. Stephen, N.-B.	—	100 %	3 000	175
					83 000	49 559
Quatrième trimestre de 2019						
Portefeuille Oak Street II ⁵⁾						
7 octobre 2019	Castleridge Safeway	Calgary, Alb.	—	89 %	50 000	
7 octobre 2019	Saddletowne Circle Safeway	Calgary, Alb.	—	89 %	45 000	
7 octobre 2019	Fort McMurray Safeway	Fort McMurray, Alb.	—	89 %	36 000	
7 octobre 2019	Spruce Grove Safeway	Spruce Grove, Alb.	—	89 %	45 000	
7 octobre 2019	Stony Plain Safeway	Stony Plain, Alb.	—	89 %	40 000	
7 octobre 2019	Chilliwack Safeway	Chilliwack, C.-B.	—	89 %	46 000	
7 octobre 2019	Kamloops Safeway	Kamloops, C.-B.	—	89 %	44 000	
7 octobre 2019	Smithers Safeway	Smithers, C.-B.	—	89 %	38 000	
7 octobre 2019	Selkirk Safeway	Selkirk, Man.	—	89 %	38 000	
7 octobre 2019	Ropewalk Lane	St. John's, T.-N.-L.	—	89 %	45 000	
7 octobre 2019	Panavista Sobeys	Dartmouth, N.-É.	—	89 %	43 000	
7 octobre 2019	Bradford Sobeys	Bradford, Ont.	—	89 %	31 000	
7 octobre 2019	Orangeville Sobeys	Orangeville, Ont.	—	89 %	41 000	
7 octobre 2019	Lebourgneuf IGA Extra	Québec, Qc	—	89 %	52 000	
7 octobre 2019	Sherbrooke IGA Extra	Sherbrooke, Qc	—	89 %	47 000	
Total pour le portefeuille Oak Street II					641 000	193 333
Total des cessions au 31 décembre 2019			5		1 879 000	536 471 \$

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

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

³⁾ Représente la cession de droits d'antenne à une coentreprise dans laquelle Crombie détient une participation de 50 %.

⁴⁾ Représente la cession d'une participation dans une parcelle au 225 King Street à St. Stephen, N.-B.

⁵⁾ Représente la cession d'une participation de 89 % dans un portefeuille de 15 immeubles de commerce de détail. La superficie et le prix reflètent 89 % des montants.

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

Aperçu du portefeuille d'immeubles

Au 30 septembre 2020, le portefeuille d'immeubles de Crombie comprenait 286 immeubles de placement détenus en propriété exclusive ou partielle dont la SLB totalisait, selon la quote-part de Crombie, environ 17,7 millions de pieds carrés dans les dix provinces.

Au 30 septembre 2020, la répartition par province de la SLB du portefeuille s'établissait comme suit :

Province	SLB (pi ²)				Nombre d'immeubles de placement	Pourcentage de la SLB	Pourcentage du loyer minimal annuel
	1 ^{er} janvier 2020	Acquisitions (cessions)	Autres	30 septembre 2020 ¹⁾			
Alberta	3 041 000	—	1 000	3 042 000	58	17,2 %	19,7 %
Colombie-Britannique	1 655 000	29 000	(9 000)	1 675 000	43	9,5 %	13,1 %
Manitoba	561 000	—	—	561 000	15	3,2 %	4,3 %
Nouveau-Brunswick	1 524 000	—	—	1 524 000	20	8,6 %	6,4 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 194 000	—	64 000	1 258 000	13	7,0 %	9,1 %
Nouvelle-Écosse	4 806 000	—	17 000	4 823 000	42	27,3 %	21,2 %
Ontario	2 470 000	—	—	2 470 000	42	14,0 %	14,0 %
Île-du-Prince-Édouard	90 000	—	—	90 000	2	0,5 %	0,6 %
Québec	1 802 000	—	16 000	1 818 000	43	10,3 %	9,3 %
Saskatchewan	415 000	—	8 000	423 000	8	2,4 %	2,3 %
Total	17 558 000	29 000	97 000	17 684 000	286	100,0 %	100,0 %

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a enregistré une augmentation nette de 29 000 pieds carrés de sa SLB par suite d'acquisitions, notamment la suivante :

- Colombie-Britannique – acquisition d'une participation de 100 % dans un immeuble de commerce de détail.

Les variations de la SLB dans la catégorie « Autres » dans le tableau ci-dessus tiennent surtout compte d'accroissements de la SLB liés à des ajouts ou des agrandissements visant des immeubles existants. En Colombie-Britannique, un bien immobilier a fait l'objet de retraits de SLB en prévision d'un réaménagement.

Au 30 septembre 2020, la répartition du loyer minimal annuel de Crombie était la suivante : 37,3 % dans les provinces de l'Atlantique, 23,3 % dans le Centre du Canada et 39,4 % 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 2020

	Immeubles appartenant à Crombie			Immeubles supplémentaires détenus en coentreprise	Total
	Immeubles de placement	Immeubles en cours d'aménagement	Total partiel		
Immeubles comparables	275	—	275	—	275
Immeubles autres que comparables					
Acquisitions – 2020	1	1	2	—	2
Acquisitions – 2019	2	—	2	—	2
Autres ¹⁾	5	3	8	1	9
Immeubles en cours d'aménagement important ²⁾	3	1	4	3	7
Total des immeubles autres que comparables	11	5	16	4	20
Total	286	5	291	4	295

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 de commerce de détail de Davie Street (immeuble de placement);
le centre commercial Avalon Mall (immeuble de placement);
le Belmont Market, immeuble de commerce de détail 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);
l'immeuble Le Duke (détenu en coentreprise);
l'immeuble 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 de placement (commerce de détail) et l'autre, un immeuble en cours d'aménagement important (immeuble locatif résidentiel) détenu par l'entremise de 1600 Davie Limited Partnership Joint Venture (immeubles supplémentaires détenus en coentreprise – immeuble en cours d'aménagement important).

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 2020 :

Locaux occupés (pi²)										
Province	1 ^{er} janvier 2020	Acquisitions (cessions)	Nouvelles locations ¹⁾	Échéances des baux	Autres changements ²⁾	30 septembre 2020	Taux d'occupation financier (%)	Locaux réservés (pi²) ³⁾	Total des locaux réservés (pi²)	Taux d'occupation réservée au 30 septembre 2020
Alberta	3 034 000	—	10 000	(4 000)	(11 000)	3 029 000	99,6 %	1 000	3 030 000	99,6 %
Colombie-Britannique	1 628 000	29 000	17 000	(2 000)	(27 000)	1 645 000	98,2 %	4 000	1 649 000	98,4 %
Manitoba	556 000	—	1 000	—	(1 000)	556 000	99,1 %	2 000	558 000	99,5 %
Nouveau-Brunswick	1 355 000	—	48 000	—	(31 000)	1 372 000	90,0 %	—	1 372 000	90,0 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1 102 000	—	6 000	(10 000)	(28 000)	1 070 000	85,1 %	88 000	1 158 000	92,1 %
Nouvelle-Écosse	4 444 000	—	24 000	(25 000)	(33 000)	4 410 000	91,4 %	4 000	4 414 000	91,5 %
Ontario	2 385 000	—	26 000	(2 000)	(10 000)	2 399 000	97,1 %	4 000	2 403 000	97,3 %
Île-du-Prince-Édouard	90 000	—	—	—	—	90 000	100,0 %	—	90 000	100,0 %
Québec	1 773 000	—	10 000	(3 000)	5 000	1 785 000	98,2 %	2 000	1 787 000	98,3 %
Saskatchewan	386 000	—	—	—	8 000	394 000	93,1 %	—	394 000	93,1 %
Total	16 753 000	29 000	142 000	(46 000)	(128 000)	16 750 000	94,7 %	105 000	16 855 000	95,3 %

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 105 000 pieds carrés au 30 septembre 2020, par rapport à 115 000 pieds carrés au 31 décembre 2019.

Le pourcentage global des locaux loués (occupés et réservés) a baissé, passant de 96,1 % au 31 décembre 2019 à 95,3 % au 30 septembre 2020. Diverses résiliations et divers ajouts à la SLB ont eu une incidence négative sur le taux d'occupation. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a enregistré une augmentation nette découlant de l'acquisition d'un bien d'une superficie de 29 000 pieds carrés ainsi qu'un excédent des nouvelles locations par rapport aux échéances de baux de 96 000 pieds carrés.

Les nouveaux baux et les agrandissements ont fait augmenter la superficie occupée de 142 000 pieds carrés au 30 septembre 2020, à un taux moyen pour la première année de 17,32 \$ le pied carré. Les nouveaux baux ont totalisé 132 000 pieds carrés, à un taux moyen pour la première année de 16,55 \$ le pied carré. Les agrandissements ont totalisé 10 000 pieds carrés, à un taux moyen pour la première année de 27,66 \$ le pied carré. Au 30 septembre 2020, des locaux représentant une superficie de 105 000 pieds carrés étaient réservés à un taux moyen pour la première année de 23,81 \$ le pied carré.

Pour 2020, les activités de reconduction de baux se sont établies comme suit :

	Trimestre clos le 30 septembre 2020			Période de neuf mois close le 30 septembre 2020		
	Pieds carrés	Taux par pied carré	Pourcentage de croissance	Pieds carrés	Taux par pied carré	Pourcentage de croissance
Reconductions en 2020	92 000	5,89 \$	9,3 %	308 000	16,01 \$	4,7 %
Reconductions au cours d'exercices futurs	80 000	22,91	2,4 %	250 000	18,32	3,3 %
Total	172 000	13,78 \$	3,9 %	558 000	17,05 \$	4,0 %

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, les activités de reconduction de baux de Crombie comprennent des reconductions visant des locaux de commerce de détail et des immeubles commerciaux d'une superficie de 500 000 pieds carrés assorties d'une augmentation de 4,1 % par rapport aux tarifs de location des baux venant à échéance. Des baux visant des immeubles de bureaux d'une superficie de 58 000 pieds carrés ont été reconduits moyennant une augmentation de 2,4 % du tarif de location des baux venant à échéance. Au cours du trimestre, Crombie a procédé à des reconductions de baux visant une superficie de 172 000 pieds carrés moyennant une augmentation de 3,9 % du tarif de location des baux venant à échéance. Le maintien à un faible tarif de location de locaux représentant une superficie de 73 000 pieds carrés a comprimé le tarif de location par pied carré à la reconduction de baux de Crombie pour 2020.

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	Pourcentage de la SLB	Pourcentage des immeubles de placement
VECTOM ¹⁾	5 286 000	98,7 %	98,8 %	89	29,9 %	31,1 %
Marchés principaux ²⁾	4 636 000	94,9 %	95,1 %	60	26,2 %	21,0 %
Reste du Canada ³⁾	7 762 000	91,9 %	93,1 %	137	43,9 %	47,9 %
Total	17 684 000	94,7 %	95,3 %	286	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, 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 2020, 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 de commerce de détail et commerciaux ¹⁾	278	15 036 000	85,0 %	91,7 %	95,2 %
Immeubles industriels de commerce de détail ²⁾	3	1 683 000	9,5 %	4,2 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	5	965 000	5,5 %	4,1 %	89,8 %
Total	286	17 684 000	100,0 %	100,0 %	95,3 %

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

²⁾ Les immeubles industriels de commerce de détail comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto (100 %), à Montréal (50 %) et à Calgary (50 %).

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 de commerce de détail et commerciaux ¹⁾	276	15 472 000	87,3 %	93,2 %	96,1 %
Immeubles industriels de commerce de détail ²⁾	3	1 287 000	7,2 %	2,7 %	100,0 %
Immeubles de bureaux	5	973 000	5,5 %	4,1 %	90,3 %
Total	284	17 732 000	100,0 %	100,0 %	96,1 %

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

²⁾ Les immeubles industriels de commerce de détail comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto (50 %), à Montréal (50 %) et à Calgary (50 %).

Les immeubles de commerce de détail et commerciaux représentaient 85,0 % de la SLB de Crombie et 91,7 % du loyer minimal annuel au 30 septembre 2020, contre 87,3 % et 93,2 %, respectivement, au 30 septembre 2019. Depuis le 30 septembre 2019, les activités de cession de Crombie visant la transaction relative au portefeuille Oak Street II et l'acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans Vaughan DC ont eu une incidence défavorable sur le pourcentage de la SLB et du loyer minimal annuel des immeubles de commerce de détail et commerciaux, facteur en partie contrebalancé par l'acquisition d'une participation de 100 % dans deux immeubles de commerce de détail indépendants.

Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles de commerce de détail et commerciaux de 95,2 % au 30 septembre 2020 a baissé par rapport à 96,1 % au 30 septembre 2019. Le pourcentage de locaux loués dans des immeubles de bureaux a reculé, passant de 90,3 % au 30 septembre 2019 à 89,8 %. Le pourcentage de locaux loués dans les immeubles industriels de commerce de détail de 100,0 % au 30 septembre 2020 est resté stable par rapport au 30 septembre 2019.

Échéances des baux

Le tableau ci-après indique, au 30 septembre 2020, 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
2020	139	398 000	2,2 %	19,32 \$
2021	179	828 000	4,7 %	18,21
2022	187	877 000	5,0 %	17,67
2023	142	696 000	3,9 %	18,77
2024	155	844 000	4,8 %	17,96
2025	117	1 080 000	6,1 %	15,38
2026	71	759 000	4,3 %	15,97
2027	76	800 000	4,5 %	18,91
2028	60	734 000	4,2 %	17,79
2029	97	1 156 000	6,5 %	19,69
Par la suite	299	8 683 000	49,1 %	19,40
Total	1 522	16 855 000	95,3 %	18,66 \$

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 2020.

Locataire	Pourcentage du loyer minimal annuel	Durée résiduelle moyenne des baux	Notation de crédit par DBRS
1. Empire Company Limited ¹⁾	54,3 %	12,7 ans	BBB (faible)
2. Pharmaprix (Shoppers Drug Mart)	4,1 %	8,2 ans	BBB
3. Province de la Nouvelle-Ecosse	1,5 %	7,3 ans	A (élevée)
4. Dollarama	1,5 %	5,9 ans	BBB
5. Gouvernement du Canada	1,2 %	3,5 ans	AAA
6. CIBC	1,2 %	12,3 ans	AA
7. Banque Scotia	1,2 %	2,7 ans	AA
8. Cineplex	1,1 %	8,7 ans	
9. Énergie Cardio (GoodLife Fitness)	1,1 %	7,4 ans	
10. Banque de Montréal	1,0 %	7,0 ans	AA
11. La Société Canadian Tire	1,0 %	4,2 ans	BBB
12. Restaurant Brands International	0,7 %	5,6 ans	
13. Banque Royale du Canada	0,6 %	2,6 ans	AA (élevée)
14. Bell Canada	0,6 %	4,5 ans	BBB (élevée)
15. Metro	0,6 %	6,8 ans	BBB
16. Tigre géant (Giant Tiger)	0,5 %	4,6 ans	
17. TJX Canada ²⁾	0,5 %	7,9 ans	
18. SAQ / Province de Québec	0,5 %	4,8 ans	AA (faible)
19. Meubles Léon (Leon's Furniture)	0,5 %	5,3 ans	
20. Bureau en gros (Staples)	0,5 %	3,3 ans	
Total	74,2 %		

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 54,3 % 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 2020, Empire représente 52,4 % 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 varient 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 9,7 ans. Cette durée résiduelle des baux s'explique par la durée résiduelle moyenne des baux d'Empire, soit 12,7 années.

Aménagement/Réaménagement 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 »), les flux de trésorerie et 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 34 immeubles visés par un aménagement important (sept immeubles en cours d'aménagement important ou substantiellement achevés [six immeubles au 30 septembre 2019] et 27 immeubles destinés à un aménagement important [27 immeubles au 30 septembre 2019]) sur un horizon temporel d'une dizaine d'années au moins. Crombie tire parti de sa production de revenus existante (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 5,2 % 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 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 en mettant l'accent sur les immeubles de commerce 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 de saisir les possibilités sur le 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. Dans le contexte actuel, 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 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 septembre 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 donc être considérable.

Dans les rubriques qui suivent (« Immeubles en cours d'aménagement important », « Immeubles en cours d'aménagement important substantiellement achevés » et « Aménagements importants potentiels »), Crombie a déterminé 34 projets d'aménagement important au 30 septembre 2020 (33 projets au 30 septembre 2019) assortis d'un coût prévisionnel total lié à l'aménagement de l'ordre de 4 600 000 \$ à 6 400 000 \$ (de 4 000 000 \$ à 5 800 000 \$ au 30 septembre 2019). 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 ou peut envisager l'éventuelle vente de certains biens immobiliers. 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 en ce qui concerne la relation et la VAN.

(coûts en milliards de dollars canadiens)	Nombre de projets	Fourchette du total des coûts prévus	SLB commerciale à l'achèvement des travaux ¹⁾	SLB commerciale supplémentaire ¹⁾	SLB résidentielle supplémentaire ¹⁾	Nombre d'unités résidentielles ¹⁾
Immeubles en cours d'aménagement important	5	0,4 \$	545 000	385 850	961 000	1 197
Immeubles en cours d'aménagement important substantiellement achevés ²⁾	2	0,2	214 000	174 150	—	—
Aménagements importants potentiels	27	4,0 - 5,8	1 300 000	740 000	9 400 000	11 000
Total des projets d'aménagement	34	4,6 \$ - 6,4 \$	2 059 000	1 300 000	10 361 000	12 197

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

²⁾ Au cours du trimestre, les projets Belmont Market et Davie Street (commerce de détail) ont été substantiellement achevés. La phase I d'Avalon Mall est substantiellement achevée et représente une tranche de 54,5 M\$ de la fourchette du total des coûts prévus. Le projet Avalon Mall sera considéré comme étant substantiellement achevé à l'achèvement de la phase II, prévu pour le quatrième trimestre de 2020.

Étant donné que la participation de Crombie dans la composante commerce de détail diffère de celle dans la composante résidentielle, le projet d'aménagement Davie Street est présenté en deux immeubles distincts, ce qui porte notre portefeuille total à 34 projets d'aménagement importants.

Crombie surveille et évalue constamment le portefeuille potentiel afin d'optimiser la création de valeur. Résolu à faire croître son portefeuille, Crombie analyse avec soin les coûts et les possibilités que recèle le marché au sein du portefeuille potentiel afin de maximiser le résultat d'exploitation net. Du fait de l'envergure modifiée et des nouvelles possibilités au sein du portefeuille, la fourchette du total des coûts prévus est passée de 4 000 000 \$ - 5 800 000 \$ au deuxième trimestre à 4 600 000 \$ - 6 400 000 \$ au troisième trimestre.

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	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										
Avalon Mall – phase II ³⁾	St. John's	Commerces de détail	165 000	—	—	T4 2020	5,3 – 5,8 \$	56,8 \$	9,3 - 10,2 %	13,7 \$
Total partiel – Immeubles de placement en cours d'aménagement important			165 000	—	—		5,3 – 5,8 \$	56,8 \$	9,3 - 10,2 %	13,7 \$
Immeubles en cours d'aménagement										
Pointe-Claire	Montréal	Immeuble industriel à vocation commerciale	300 000	—	—	2021	6,1 - 6,4	100,0	6,1 - 6,4 %	30,6
Total partiel – Immeubles en cours d'aménagement			300 000	—	—		6,1 - 6,4 \$	100,0 \$	6,1 - 6,4 %	30,6 \$
Total – Immeubles de placement			465 000	—	—		11,4 - 12,2 \$	156,8 \$	7,2 - 7,8 %	44,3 \$
Immeubles détenus en coentreprise										
Davie Street	Vancouver	Résidentiel	—	254 000	330	T4 2020	4,0 - 4,4 \$	80,3 \$	5,0 - 5,5 %	11,2 \$
Le Duke ⁴⁾	Montréal	Commercial, résidentiel	26 000	241 000	387	T3 2021	3,2 - 3,4	59,1	5,4 - 5,8 %	24,5
Bronte Village ⁴⁾	Toronto	Commercial, résidentiel	54 000	466 000	480	T4 2021	7,5 - 8,3	138,7	5,4 - 6,0 %	45,5
Total – Immeubles détenus en coentreprise			80 000	961 000	1 197		14,7 - 16,1 \$	278,1 \$	5,3 - 5,8 %	81,2 \$
Total – Immeubles en cours d'aménagement important			545 000	961 000	1 197		26,1 - 28,3 \$	434,9 \$	6,0 - 6,5 %	125,5 \$

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 foncière estimative, les coûts des travaux préparatoires, les coûts de construction, les coûts associés à la location et les coûts de financement.

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

⁴⁾ La convention d'aménagement intervenue avec le partenaire a été signée en avril 2018. Aux termes de cette convention, Crombie a vendu une participation de 50 % dans l'aménagement de Bronte Village et acquis une participation de 50 % dans l'aménagement de Le Duke. Le transfert des titres de propriété a eu lieu en août 2018.

Les estimations présentées dans le tableau ci-dessus peuvent être touchées par des retards de construction et l'incidence de ceux-ci sur les coûts de financement et les coûts connexes, outre les engagements des locataires en matière d'occupation; ces estimations peuvent être affectées également par des dépassements de coûts risquant de nuire à la rentabilité ou à la viabilité financière d'un projet ainsi que par l'incapacité de respecter les projections en matière de revenus à l'achèvement, du fait d'hypothèses locatives non matérialisées à l'égard de l'échéancier d'occupation par les locataires ou du tarif de location par pied carré. La direction s'efforce d'atténuer ces risques en trouvant des partenaires pour certains projets, en concluant des contrats de construction assortis de coûts fixes avec des entrepreneurs jouissant d'une bonne réputation, en concluant des ententes de financement à long terme à l'étape la plus opportune ainsi qu'en concluant des contrats de location à long terme avec des exploitants commerciaux dignes de confiance avant le début des travaux de construction dans la mesure du possible.

Comme il a été indiqué antérieurement, la pandémie de COVID-19 a eu des répercussions défavorables sur les échéanciers et les coûts de projets ainsi que le calendrier d'augmentation des loyers. Compte tenu de la fermeture des chantiers de construction non essentiels au Québec durant le confinement lié à la pandémie, le projet Le Duke et le projet de Pointe-Claire ont été suspendus du 24 mars au 11 mai. En conséquence, la date d'achèvement du projet Le Duke est passée du deuxième trimestre de 2021 au troisième trimestre de 2021 alors que la date d'achèvement définitive du projet de Pointe-Claire est toujours en 2021. La date d'achèvement du projet résidentiel Davie Street est passée du troisième trimestre de 2020 au quatrième trimestre de 2020 et les coûts du projet ont augmenté de 1 800 \$ au deuxième trimestre en raison de l'accroissement des coûts de construction et de financement imputables aux retards. De ce fait, le rendement par rapport au coût a fléchi pour s'établir à une fourchette de 5,0 % - 5,5 % au lieu de 5,1 % - 5,6 %. En raison des répercussions de la COVID-19 sur l'échéancier de prise de possession et d'installation pour certains locataires, la date d'achèvement de la phase II d'Avalon Mall est passée du troisième au quatrième trimestre de 2020. La grande réouverture de la phase II d'Avalon Mall a été reportée de l'automne 2020 au printemps 2021 en raison de la pandémie. Le rendement par rapport au coût estimatif de ce projet a également été réduit au deuxième trimestre, passant d'une fourchette de 10,3 % - 11,0 % à 9,3 % - 10,2 %. Cette réduction est imputable au fait que certains locataires ont nécessité des reports ou réductions de loyer.

1641 Davie Street, Vancouver, Colombie-Britannique

Le Davie Street est en cours de construction avec le partenaire et deviendra un immeuble à usage mixte d'environ 308 000 pieds carrés. La construction de la partie commerciale du projet est désormais achevée et le magasin Safeway a été inauguré au deuxième trimestre de 2020. La succursale de la Banque Scotia et la succursale de la Régie des alcools devraient ouvrir au quatrième trimestre de 2020. Les logements résidentiels locatifs totalisant 254 000 pieds carrés (330 appartements locatifs) dans deux tours résidentielles devraient également être prêts au quatrième trimestre de 2020, rendant possible la prise de possession des premiers locataires. Le coût estimatif total du projet est de 189 800 \$, la quote-part de Crombie s'établissant à 109 500 \$. 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. Étant donné que la participation de Crombie dans la composante commerce de détail diffère de celle dans la composante résidentielle, le projet d'aménagement Davie Street est présenté en deux immeubles distincts.

Phase II — Avalon Mall, St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador

Avalon Mall est le seul centre commercial de Terre-Neuve-et-Labrador et il est situé dans la région de St. John's. Crombie a entamé la dernière année d'un programme d'investissement triennal en vue de rehausser le positionnement d'Avalon Mall à titre de principal centre commercial régional de la province. La nouvelle conception et la rénovation des aires communes ont commencé en janvier 2018 et se sont poursuivies graduellement en 2019 et en 2020.

Les travaux de construction de la zone à agrandir qu'occupait auparavant le magasin Sears se termineront au quatrième trimestre de 2020, la grande réouverture étant prévue au début de 2021. Avalon Mall (compte non tenu des locaux réaménagés) affiche un taux d'occupation au 30 septembre 2020 de 92,2 %. À ce jour, les activités de location des espaces réaménagés comprennent un nouveau et plus vaste magasin Winners HomeSense, des magasins H&M, GAP / Banana Republic, Old Navy, Tommy Hilfiger, Sport Chek, Levi Strauss et Five Guys, ce qui a porté le taux d'occupation de la superficie locative totale de ces locaux réaménagés à 90,0 %. Les discussions bien avancées avec d'autres éventuels locataires piliers d'envergure nationale et des locataires d'unités de commerce de détail se poursuivent, à un rythme ralenti toutefois depuis la pandémie de COVID-19.

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 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 387 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 places de stationnement souterrain. L'aménagement de l'immeuble Le Duke a débuté à la fin de 2017 et la structure résidentielle est terminée. Cet aménagement devrait être achevé au troisième trimestre de 2021 compte tenu des répercussions liées à la pandémie de COVID-19, les activités de location initiales devant débuter au deuxième trimestre de 2021.

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 en partenariat visant à transformer le centre commercial d'un étage en un immeuble résidentiel à usage mixte. Ce 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 Sobeys actuel demeure en exploitation durant les travaux d'aménagement, mais il fermera ses portes après la clôture du trimestre dans le cadre de la conversion en prévision de l'occupation par Farm Boy. Les travaux visant la structure préfabriquée sont achevés au bâtiment A (ouest) et au bâtiment B (est). Le vitrage est installé jusqu'au 14^e étage du bâtiment A et au 9^e étage du bâtiment B. Les travaux de finition intérieure avancent bien aux niveaux inférieurs résidentiels. Le coût total du projet est estimé à 277 200 \$ (quote-part de 138 700 \$ revenant à Crombie). Cet aménagement devrait être achevé au quatrième trimestre de 2021, les activités de location initiales devant débuter au deuxième trimestre de 2021.

Pointe-Claire (Montréal), Québec

La propriété est un site industriel de commerce de détail électronique de 20,25 acres situé à Pointe-Claire, à trois kilomètres de l'aéroport international P. E. Trudeau de Montréal, qui a été acquise au premier trimestre de 2019. Crombie a conclu un partenariat avec Empire visant l'aménagement d'un nouveau centre de traitement des commandes (« CTC ») de 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 à la pointe du secteur d'Ocado et deviendra la plaque tournante de la distribution pour les activités de magasins d'alimentation en ligne d'Empire pour les principales villes au Québec et dans la région d'Ottawa. Crombie est le propriétaire et le promoteur du projet et travaille 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 construit ce dernier conformément aux exigences d'Empire. Crombie prévoit que les travaux seront quasi achevés en 2021. Le lancement de Voilà par IGA, le service de livraison à domicile des magasins d'alimentation en ligne pour le Québec et la région d'Ottawa, est prévu pour le début de l'année civile 2022; il accuse un léger retard en raison de l'arrêt des travaux de construction non essentiels au Québec durant le confinement lié à la pandémie. La construction du bâtiment a commencé en mai 2020. Les fondations sont coulées, la superstructure d'acier et les panneaux préfabriqués sont installés et les travaux liés au sol intérieur et aux mezzanines sont en cours.

Immeubles en cours d'aménagement important substantiellement achevés

Le tableau qui suit résume les projets qui ont été substantiellement achevés durant l'exercice. Crombie considère qu'un projet est substantiellement achevé lorsque d'importants jalons sont atteints et lorsque les coûts engagés pour le projet atteignent 90 % du total des coûts du projet. À compter du trimestre considéré, Crombie a décidé de retirer les projets substantiellement achevés du tableau des immeubles en cours d'aménagement important et de les présenter comme étant substantiellement achevés.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a substantiellement achevé (à 90 %) les immeubles en cours d'aménagement important qui suivent. Les chiffres présentés dans le tableau ci-après sont établis dans l'hypothèse de l'achèvement total et de la location intégrale des projets.

Immeuble	RMR	Utilisation	Participation	Date d'achèvement substantiel	SLB commerciale	SLB résidentielle	Principaux locataires ¹⁾	Total des coûts du projet estimatifs (en M\$)	Résultat d'exploitation net estimatif (en M\$)	Rendement par rapport au coût
Belmont Market ²⁾	Victoria	Commerce de détail, bureaux	100 %	T1 2020	160 000 ²⁾	—	Thrifty Foods	93,0 \$	5,4 - 5,7 \$	5,8 - 6,1 %
Davie Street – (commerce de détail)	Vancouver	Commerce de détail	100 %	T2 2020	54 000	—	Safeway	29,2	1,8 - 1,9	6,2 - 6,5 %
Avalon Mall – phase I	St. John's	Commerce de détail	100 %	T3 2020	—	—	S. O.	54,5	—	— %
Projets achevés – total					214 000	—		176,7 \$	7,2 – 7,6 \$	

¹⁾ Un locataire louant une superficie supérieure à 15 000 pieds carrés est considéré comme locataire principal.

²⁾ Des locaux représentant une superficie de 23 000 pieds carrés restent à aménager et devraient être achevés d'ici le quatrième trimestre de 2021, l'échéancier étant tributaire des activités de prélocation.

Aménagements importants potentiels

Outre les immeubles en cours d'aménagement important et les immeubles en cours d'aménagement important substantiellement achevés mentionnés aux rubriques précédentes, les aménagements importants potentiels de Crombie à l'heure actuelle pourraient accroître la SLB commerciale d'au plus 740 000 pieds carrés (786 000 pieds carrés au 30 septembre 2019) et la SLB résidentielle (pouvant inclure une combinaison de logements loués et de logements en copropriété) d'au plus 9 400 000 pieds carrés (et jusqu'à 11 000 logements) (8 802 000 pieds carrés et 10 000 logements au 30 septembre 2019).

D'après les estimations actuelles de Crombie, les coûts totaux d'aménagement de ces immeubles pourraient varier entre 4 000 000 \$ et 5 800 000 \$ (entre 4 600 000 \$ et 6 400 000 \$ compte tenu des immeubles en cours d'aménagement important et des immeubles en cours d'aménagement important substantiellement achevés). Crombie pourrait aménager ces immeubles de manière indépendante ou 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 en ce qui concerne la VAN et la relation.

Au 30 septembre 2020, 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 financières.

	Immeuble existant	RMR ¹⁾	Superficie (en acres)	Axé sur le transport en commun	Locataires actuels	Expansion commerciale éventuelle	Expansion résidentielle éventuelle	État
1	Westhill on Duke ²⁾	Halifax	0,46 ³⁾	Oui	s. o.	Oui	Oui	Planification préalable
2	Penhorn Lands	Halifax	26,12	Non	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
3	1780 East Broadway (angle Broadway et Commercial)	Vancouver	2,43	Oui	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
4	Belmont Market – phase II	Victoria	1,70	Non	Terrain	Oui	Oui	Planification préalable
5	10355 King George Boulevard	Vancouver	5,07	Oui	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
6	1170 East 27 Street (Lynn Valley)	Vancouver	2,82	Non	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
7	Park West	Halifax	6,44	Non	Commerces de détail	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 ⁴⁾	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 et Ellesmere	Toronto	4,48	Oui	FreshCo/Autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
19	5235 Kingsway (Royal Oak)	Vancouver	2,76	Oui	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 Coquitlam	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 on Duke était appelé auparavant Westhill and Scotia Square Residential.

³⁾ Westhill on Duke peut être aménagé par densification de 0,46 acre de la superficie existante de 9,05 acres du Scotia Square.

⁴⁾ Brunswick Place peut être aménagé par densification du stationnement existant de 0,75 acre de Brunswick Place.

Crombie est 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

Westhill on Duke, Halifax, Nouvelle-Écosse

Westhill on Duke Residential représente l'ajout potentiel d'un immeuble résidentiel de plusieurs unités 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 18 étages peut être érigé à cet endroit. Le plan de site est en cours d'approbation, une demande étant en traitement auprès de la municipalité régionale de Halifax.

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 l'égard de 26 acres de ce site qui se trouve à proximité de Penhorn Plaza, immeuble appartenant à Crombie dont le locataire pilier est un magasin d'alimentation, et d'un immeuble de bureaux aménagé par Crombie en 2019 qui est occupé par Sobeys National Pharmacy Group et son groupe d'entreprises connexes.

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 d'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 travaille actuellement à redéfinir le zonage afin de tirer parti du plan adopté par la municipalité, qui permet un ratio de superficie pouvant totaliser 5,7 fois, à raison de 4,5 fois pour la superficie résidentielle et de 1,2 fois pour la superficie commerciale.

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 de 140 000 pieds carrés pour l'aménagement commercial ou résidentiel sur la parcelle de terrain restante de 1,70 acre.

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.

1170 East 27th Street, Vancouver-Nord (Lynn Valley), Colombie-Britannique

Lynn Valley est situé dans le district de Vancouver-Nord, dans le populaire centre-ville de Lynn Valley. Le terrain de 2,82 acres a comme principal locataire un magasin Safeway de 37 000 pieds carrés. Crombie conçoit actuellement des plans pour respecter la densité cible, soit un ratio de superficie utile de 3,5 fois, et une hauteur maximale de 12 étages, tel qu'il est indiqué dans le plan officiel d'urbanisme. Le changement de zonage de cet immeuble est nécessaire avant tout réaménagement et l'analyse préliminaire liée à l'aménagement est en cours.

Park West, Halifax, Nouvelle-Écosse

Park West est situé à Halifax, en Nouvelle-Écosse, à proximité d'immeubles de commerce de détail 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 anciennement un magasin Canadian Tire) est adossé 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 services. Crombie examine actuellement des options d'aménagement à usage mixte. Le zonage du site devra être modifié avant qu'un aménagement puisse être réalisé.

RÉSULTATS FINANCIERS

Comparaison avec l'exercice précédent

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part et à moins d'indication contraire)	Aux	
	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Total des actifs	3 984 386 \$	3 920 267 \$
Total de la dette relative aux immeubles de placement et de la dette non garantie	2 335 346 \$	2 279 297 \$

Par rapport au 31 décembre 2019, les variations au bilan sont essentiellement attribuables à ce qui suit :

- l'accroissement du nombre d'immeubles de placement en raison des immeubles en cours d'aménagement ajoutés;
- l'augmentation de 7 562 \$ du montant net des créances clients et celle de 7 076 \$ des loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire du fait des modifications de contrats de location, dont la majorité sont attribuables à la pandémie de COVID-19;
- l'accroissement des incitatifs accordés aux locataires de 21 907 \$ du fait principalement des investissements de modernisation et des améliorations écoénergétiques visant des immeubles existants;
- un montant net de 148 018 \$ prélevé sur la facilité de crédit à taux variable et l'octroi d'un emprunt hypothécaire de 118 000 \$, facteurs annulés en partie par un remboursement de 214 319 \$ sur les emprunts hypothécaires à taux fixe.

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	Ecart	2020	2019	Ecart
Produits tirés des immeubles	92 920 \$	97 346 \$	(4 426) \$	291 673 \$	301 918 \$	(10 245) \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 503	27 205	(298)	100 627	87 793	(12 834)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	65 417	70 141	(4 724)	191 046	214 125	(23 079)
Pourcentage de la marge du résultat d'exploitation net tiré des immeubles	70,4 %	72,1 %	(1,7) %	65,5 %	70,9 %	(5,4) %
Autres éléments :						
Profit (perte) sur la cession d'immeubles de placement	—	8 315	(8 315)	(829)	51 605	(52 434)
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	(2 100)	—	(2 100)
Amortissement	(18 465)	(17 908)	(557)	(56 061)	(55 966)	(95)
Frais généraux et frais d'administration	(5 062)	(6 112)	1 050	(15 041)	(17 866)	2 825
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(22 250)	(24 504)	2 254	(66 896)	(74 506)	7 610
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	101	125	(24)	339	342	(3)
Résultat d'exploitation avant impôts	19 741	30 057	(10 316)	50 458	117 734	(67 276)
Impôts exigibles	(7)	(8)	1	(7)	(8)	1
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	19 734	30 049	(10 315)	50 451	117 726	(67 275)
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(35 202)	(33 753)	(1 449)	(105 091)	(101 233)	(3 858)
(Charges financières) produits financiers – variation de la juste valeur des instruments financiers	(187)	(264)	77	1 530	(1 267)	2 797
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(15 655) \$	(3 968) \$	(11 687) \$	(53 110) \$	15 226 \$	(68 336) \$
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts par part – de base	0,12 \$	0,20 \$		0,32 \$	0,78 \$	
Nombre moyen pondéré de parts en cours – de base (en milliers)	158 196	151 685		157 182	151 656	
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 diminué de 10 315 \$, ou 34,3 %, par rapport au troisième trimestre de 2019, en raison surtout de la cession d'immeubles de placement en 2019, notamment un profit à la vente de 8 315 \$, qui a donné lieu à une baisse de 4 724 \$ du résultat d'exploitation net tiré des immeubles. En outre, l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires a crû de 1 237 \$ en raison des investissements de modernisation et des améliorations écoénergétiques; les produits tirés des parcs de stationnement ont fléchi de 891 \$ en raison de la contraction de la demande imputable à la pandémie de COVID-19; la provision pour créances douteuses a augmenté de 872 \$ du fait de la hausse de la provision pour créances douteuses, de la radiation de certaines créances douteuses et de l'incidence du programme fédéral de l'AUCLC; en outre, les réductions de loyer, notamment des montants ayant trait au programme de l'AUCLC, ont augmenté de 647 \$ durant le trimestre en raison de la pandémie de COVID-19. La diminution du résultat d'exploitation net tiré des immeubles a été quelque peu compensée par la baisse de 1 050 \$ des frais généraux et frais d'administration, attribuable à la baisse des charges salariales, des frais administratifs et des frais de déplacement, outre la diminution de 2 254 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation en raison des remboursements sur la dette. Compte non tenu des profits à la vente d'actifs à l'exercice précédent et de l'estimation que fait la direction des répercussions de la pandémie de COVID-19, le résultat d'exploitation se serait chiffré à 22 290 \$ pour le trimestre, contre 21 734 \$ en 2019, soit une hausse de 556 \$, ou 2,6 %.

Période de neuf mois

Le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts pour l'exercice à ce jour a baissé de 67 275 \$ ou de 57,1 % en regard de la période correspondante de 2019. Pour la période de neuf mois, le profit sur cession d'immeubles a reculé de 52 434 \$ et le résultat d'exploitation net tiré des immeubles a fléchi de 23 079 \$ en raison des facteurs susmentionnés, notamment l'amortissement des incitatifs accordés aux locataires de 2 449 \$, la baisse des produits tirés des parcs de stationnement de 1 861 \$ imputable à la pandémie de COVID-19, l'accroissement des réductions de loyer de 647 \$ et la hausse de la provision pour créances douteuses de 10 717 \$ en raison du risque lié au recouvrement engendré par la pandémie de COVID-19. La contraction du résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour l'exercice à ce jour a été contrebalancée en partie par la baisse de 2 825 \$ des frais généraux et frais d'administration et celle de 7 610 \$ des charges financières liées aux activités d'exploitation du fait des facteurs expliquant les variations pour le trimestre considéré. Au deuxième trimestre de 2020, du fait de l'incertitude engendrée par la pandémie de COVID-19, Crombie a décidé de réduire les charges d'exploitation au moyen d'un réalignement organisationnel. La majeure partie du réalignement visait l'élimination de certains postes, notamment deux postes de vice-président, facteur qui a donné lieu à des coûts de séparation de 1 509 \$. Les coûts de séparation ont contrebalancé en partie la contraction des frais généraux et frais d'administration au cours de la période. Au deuxième trimestre de 2020, des pertes de valeur de 2 100 \$ ont été comptabilisées à l'égard de trois immeubles de commerce de détail. Les pertes de valeur sont imputables à l'incidence sur la juste valeur d'expirations de contrats de location et au ralentissement plus marqué que prévu des activités de location sur les marchés secondaires.

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 (la diminution) l'augmentation 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	
	2020	2019	2020	2019
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts	19 734 \$	30 049 \$	50 451 \$	117 726 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(35 202)	(33 753)	(105 091)	(101 233)
(Charges financières) produits financiers – variation de la juste valeur des instruments financiers	(187)	(264)	1 530	(1 267)
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(15 655) \$	(3 968) \$	(53 110) \$	15 226 \$

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 celui-ci 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		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	65 417 \$	70 141 \$	(4 724) \$	191 046 \$	214 125 \$	(23 079) \$
Loyers comptabilisés selon le mode linéaire sans effet sur la trésorerie	(3 266)	(2 682)	(584)	(7 076)	(8 207)	1 131
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires sans effet sur la trésorerie	4 752	3 515	1 237	12 990	10 541	2 449
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon la comptabilité de trésorerie	66 903	70 974	(4 071)	196 960	216 459	(19 499)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	8 178	10 160	(1 982)	19 527	35 191	(15 664)
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	58 725	60 814	(2 089)	177 433	181 268	(3 835)
Après ajustements au titre de l'estimation que fait la direction des répercussions significatives de la pandémie de COVID-19 :						
Baisse des produits tirés des parcs de stationnement	891	—	891	1 861	—	1 861
Réductions de loyer	1 312	—	1 312	1 312	—	1 312
Provision pour créances douteuses	1 253	—	1 253	5 198	—	5 198
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, après ajustements au titre des répercussions de la pandémie de COVID-19	62 181 \$	60 814 \$	1 367 \$	185 804 \$	181 268 \$	4 536 \$

Trimestre

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 2 089 \$, ou de 3,4 %, par rapport au troisième trimestre de 2019, en raison principalement de l'augmentation de la provision pour créances douteuses de 1 253 \$ à l'égard des immeubles comparables par rapport à la période correspondante de 2019 du fait de la radiation de certaines créances douteuses, de l'incidence du programme fédéral d'AUCLC et de la provision au titre des répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 sur le recouvrement des soldes de créances au 30 septembre 2020. En outre, les produits tirés des parcs de stationnement ont baissé de 891 \$ en raison de la contraction de la demande engendrée par la pandémie de COVID-19 alors que les réductions de loyer ont crû de 1 312 \$. Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie, après retraitement au titre de la provision pour créances douteuses, des réductions de loyer et de la baisse des produits tirés des parcs de stationnement, s'établit à 62 181 \$, en hausse de 2,2 % en regard du troisième trimestre de 2019.

Période de neuf mois

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie a diminué de 3 835 \$, ou de 2,1 %, par rapport à la période correspondante de 2019, surtout en raison des facteurs susmentionnés. En cumul annuel, la provision pour créances douteuses a crû de 5 198 \$ à l'égard des immeubles comparables en regard de la période correspondante de 2019, les produits tirés des parcs de stationnement ont fléchi de 1 861 \$ et les réductions de loyer ont augmenté de 1 312 \$ en raison des répercussions de la pandémie de COVID-19. Après retraitement afin de retrancher ces éléments, le résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie se chiffre à 185 804 \$, soit une augmentation de 2,5 % par rapport à la période de neuf mois close le 30 septembre 2019.

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			
	2020	2019	Écart	Pourcentage	2020	2019	Écart	Pourcentage
Immeubles de commerce de détail et commerciaux ¹⁾	54 103 \$	55 700 \$	(1 597) \$	(2,9) %	162 973 \$	166 192 \$	(3 219) \$	(1,9) %
Immeubles industriels de commerce de détail ²⁾	1 943	1 924	19	1,0 %	5 796	5 734	62	1,1 %
Immeubles de bureaux	2 679	3 190	(511)	(16,0) %	8 664	9 342	(678)	(7,3) %
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles comparables selon la comptabilité de trésorerie	58 725 \$	60 814 \$	(2 089) \$	(3,4) %	177 433 \$	181 268 \$	(3 835) \$	(2,1) %

¹⁾ Les immeubles de commerce de détail et commerciaux comprennent notre important portefeuille d'immeubles de commerce de détail alors que les immeubles commerciaux rendent compte de quelques immeubles supplémentaires comportant des locaux de commerce de détail et de bureaux. Ces immeubles sont systématiquement inclus dans la catégorie des immeubles de commerce de détail.

²⁾ Les immeubles industriels de commerce de détail comprennent les centres de distribution de détail détenus par Crombie à Toronto (50 %), à Montréal (50 %) et à Calgary (50 %).

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		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles acquis et cédés selon la comptabilité de trésorerie	1 327 \$	2 842 \$	(1 515) \$	3 892 \$	14 104 \$	(10 212) \$
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles aménagés selon la comptabilité de trésorerie	6 851	7 318	(467)	15 635	21 087	(5 452)
Résultat d'exploitation net total tiré des immeubles acquis, cédés et aménagés selon la comptabilité de trésorerie	8 178 \$	10 160 \$	(1 982) \$	19 527 \$	35 191 \$	(15 664) \$

Les immeubles en cours d'aménagement comprennent les immeubles qui dégagent un résultat d'exploitation net selon la comptabilité de trésorerie et qui sont 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 plus notable, 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. Avalon Mall est en cours d'aménagement et son résultat d'exploitation net compte tenu des répercussions de la COVID-19 est inclus dans le tableau ci-dessus.

Le résultat d'exploitation net tiré des immeubles pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, par province, se détaille comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019		2020	2019	
(en milliers de dollars canadiens)	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Écart	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	Écart
Alberta	14 054 \$	15 406 \$	(1 352) \$	41 951 \$	47 367 \$	(5 416) \$
Colombie-Britannique	9 035	9 628	(593)	27 142	29 148	(2 006)
Manitoba	2 973	3 161	(188)	9 039	9 688	(649)
Nouveau-Brunswick	3 432	3 965	(533)	10 688	11 351	(663)
Terre-Neuve-et-Labrador	6 307	6 387	(80)	12 818	19 515	(6 697)
Nouvelle-Écosse	12 087	14 547	(2 460)	37 228	42 665	(5 437)
Ontario	9 422	8 782	640	28 092	28 016	76
Île-du-Prince-Édouard	278	253	25	873	1 132	(259)
Québec	6 085	6 412	(327)	18 353	20 300	(1 947)
Saskatchewan	1 744	1 600	144	4 862	4 943	(81)
Total	65 417 \$	70 141 \$	(4 724) \$	191 046 \$	214 125 \$	(23 079) \$

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(15 655) \$	(3 968) \$	(11 687) \$	(53 110) \$	15 226 \$	(68 336) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	4 752	3 515	1 237	12 990	10 541	2 449
(Profit) perte sur la cession d'immeubles de placement	—	(8 315)	8 315	829	(51 605)	52 434
Perte de valeur d'immeubles de placement	—	—	—	2 100	—	2 100
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	18 159	17 609	550	55 133	55 097	36
Amortissement des immeubles de placement inclus dans le résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	22	20	2	67	61	6
Versements de capital liés aux actifs au titre du droit d'utilisation	56	(23)	79	163	(72)	235
Frais de location interne	604	525	79	1 812	1 659	153
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	35 202	33 753	1 449	105 091	101 233	3 858
Charges financières (produits financiers) – variation de la juste valeur des instruments financiers	187	264	(77)	(1 530)	1 267	(2 797)
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	43 327 \$	43 380 \$	(53) \$	123 545 \$	133 407 \$	(9 862) \$

Trimestre

La diminution des fonds provenant des activités d'exploitation tient principalement au résultat d'exploitation tiré des immeubles (en baisse de 4 724 \$ pour le trimestre), en raison de la cession d'immeubles en 2019, à la baisse des produits tirés des parcs de stationnement (en baisse de 891 \$ pour le trimestre) du fait de la contraction de la demande imputable à la pandémie de COVID-19, à l'accroissement de la provision pour créances douteuses de 872 \$ et à la hausse des réductions de loyer de 647 \$ en regard du troisième trimestre de 2019. La contraction des fonds provenant des activités d'exploitation a été contrebalancée par la baisse des charges financières liées aux activités d'exploitation et la diminution des frais généraux et frais d'administration qui ont eu une incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts au cours du trimestre. La baisse des charges financières liées aux activités d'exploitation de 2 254 \$ est le fait principalement du remboursement d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit relativement à des cessions d'immeubles en 2019. La diminution de 1 050 \$ des frais généraux et frais d'administration s'explique par la baisse des charges salariales et avantages liée au réalignement organisationnel au deuxième trimestre, à la baisse des frais administratifs et à la réduction des frais de déplacement attribuables à la pandémie de COVID-19.

Les fonds provenant des activités d'exploitation par part ont baissé en raison de l'accroissement des parts en circulation à la suite de l'émission de parts de FPI et de parts de société en commandite de catégorie B au premier trimestre de 2020. Les fonds provenant des activités d'exploitation par part se sont établis à 0,27 \$ au troisième trimestre de 2020 et auraient été de 0,29 \$ en l'absence de l'émission de parts, sans variation par rapport au troisième trimestre de 2019.

Période de neuf mois

En cumul annuel, les fonds provenant des activités d'exploitation ont fléchi en raison de la contraction susmentionnée du résultat d'exploitation tiré des immeubles (en baisse de 23 079 \$), y compris une diminution des produits tirés des parcs de stationnement (en baisse de 1 861 \$ en cumul annuel du fait de la pandémie de COVID-19) et des augmentations significatives de la provision pour créances douteuses de 10 717 \$, d'une part, et des réductions de loyer de 647 \$, d'autre part, en regard de la période correspondante de 2019. L'accroissement de la provision pour créances douteuses s'explique par la hausse de la provision liée aux répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 à l'égard du recouvrement des soldes de créances, la radiation de certaines créances douteuses et l'incidence du programme fédéral de l'AUCLC. Ces facteurs sont en partie compensés par la diminution des charges financières liées aux activités d'exploitation de 7 610 \$ et la baisse des frais généraux et frais d'administration de 2 825 \$ par rapport à la période correspondante de 2019 comme il est expliqué plus haut. La réduction des frais généraux et frais d'administration pour l'exercice à ce jour tient également à l'incidence de la baisse du cours des parts sur les régimes de rémunération fondée sur des parts, facteur atténué par les coûts de séparation de 1 509 \$ au deuxième trimestre de 2020. L'accroissement de la provision pour créances douteuses s'explique par la hausse de la provision liée aux répercussions éventuelles de la pandémie de COVID-19 à l'égard du recouvrement des soldes de créances, la radiation de certaines créances douteuses et l'incidence du programme fédéral de l'AUCLC.

Les fonds provenant des activités d'exploitation par part se sont établis à 0,79 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 et auraient été de 0,82 \$ en l'absence de l'émission de parts au premier trimestre.

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 se présente comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Fonds provenant des activités d'exploitation établis d'après les recommandations de la REALPAC	43 327 \$	43 380 \$	(53) \$	123 545 \$	133 407 \$	(9 862) \$
Ajouter (déduire) :						
Amortissement des swaps efficaces	—	226	(226)	510	1 321	(811)
Redressement des loyers comptabilisés selon le mode linéaire	(3 266)	(2 682)	(584)	(7 076)	(8 207)	1 131
Frais de location interne	(604)	(525)	(79)	(1 812)	(1 659)	(153)
Dépenses d'entretien au pied carré	(3 963)	(3 982)	19	(11 883)	(12 236)	353
Fonds provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	35 494 \$	36 417 \$	(923) \$	103 284 \$	112 626 \$	(9 342) \$

Trimestre

La diminution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés tient principalement à l'incidence des facteurs susmentionnés sur les fonds provenant des activités d'exploitation décrite précédemment.

Période de neuf mois

La diminution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés pour l'exercice à ce jour est attribuable aux facteurs susmentionnés touchant les fonds provenant des activités et la cessation de l'amortissement des swaps efficaces.

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 appliqué à la SLB moyenne pondérée, étant donné que ces dépenses ne sont habituellement pas engagées uniformément au cours d'un exercice donné ou d'un exercice à l'autre. Crombie présente également les dépenses d'entretien réelles 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 2020, Crombie a maintenu le taux normalisé de 0,90 \$ par pied carré de SLB moyenne pondérée. 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 différées pour arriver à un 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 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. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	30 sept. 2020	30 sept. 2019	31 déc. 2019	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019		
Total des ajouts aux immeubles de placement	30 913 \$	14 819 \$	14 139 \$	59 871 \$	56 970 \$	94 769 \$	37 799 \$	19 149 \$	20 602 \$	17 219 \$		
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(29 887)	(13 890)	(12 513)	(56 290)	(52 485)	(86 807)	(34 322)	(17 195)	(19 951)	(15 339)		
Dépenses d'investissement au titre de l'entretien	1 026	929	1 626	3 581	4 485	7 962	3 477	1 954	651	1 880		
Total des ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires et des charges de location différées	3 682	23 944	24 629	52 255	39 797	61 035	21 238	24 853	11 336	3 608		
Moins les dépenses stimulant la production de revenus	(1 585)	(18 947)	(21 375)	(41 907)	(35 685)	(53 564)	(17 879)	(23 992)	(9 612)	(2 081)		
Avantages incitatifs accordés aux locataires au titre de l'entretien et charges de location différées	2 097	4 997	3 254	10 348	4 112	7 471	3 359	861	1 724	1 527		
Total des dépenses d'entretien — montant réel	3 123 \$	5 926 \$	4 880 \$	13 929 \$	8 597 \$	15 433 \$	6 836 \$	2 815 \$	2 375 \$	3 407 \$		
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	3 963 \$	3 967 \$	3 953 \$	11 883 \$	12 236 \$	16 113 \$	3 877 \$	3 982 \$	4 045 \$	4 209 \$		

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 2020 et en 2019.

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 2020 comprenaient essentiellement les travaux d'aménagement, les investissements dans la modernisation, les améliorations écoénergétiques et l'intensification de l'utilisation des terrains.

Dotation aux amortissements et pertes de valeur

La juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie dépassait leur valeur comptable de 772 797 \$ au 30 septembre 2020 (819 388 \$ au 30 septembre 2019). 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 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Amortissement des immeubles comparables	16 183 \$	16 338 \$	155 \$	48 562 \$	48 995 \$	433 \$
Amortissement des immeubles acquis, cédés et aménagés	2 282	1 570	(712)	7 499	6 971	(528)
Dotation aux amortissements	18 465 \$	17 908 \$	(557) \$	56 061 \$	55 966 \$	(95) \$
Perte de valeur	— \$	— \$	— \$	2 100 \$	— \$	(2 100) \$

Trimestre

L'augmentation de la dotation aux amortissements est attribuable aux ajouts, particulièrement l'acquisition d'une participation de 50 % dans le centre de distribution de Vaughan, immeuble industriel de commerce de détail existant en décembre 2019 et l'aménagement en cours d'Avalon Mall et de Davie Street, facteurs compensés en partie par les cessions d'immeubles en 2019.

Période de neuf mois

L'augmentation de la dotation aux amortissements s'explique par les ajouts et aménagements susmentionnés et l'amortissement accéléré attribuable à la démolition partielle d'un immeuble sur le site d'Avalon Mall au premier trimestre de 2020. Cette augmentation est contrebalancée par les cessions d'immeubles en 2019.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a comptabilisé des pertes de valeur totalisant 2 100 \$ à l'égard de trois immeubles. Les pertes de valeur sont imputables à l'incidence sur la juste valeur d'expirations de contrats de location et au ralentissement plus marqué que prévu des activités de location sur les marchés secondaires. La perte de valeur a été établie pour chaque immeuble en fonction de l'excédent de la valeur comptable, établie selon la méthode du coût, par rapport à la valeur recouvrable de l'immeuble visé. La valeur recouvrable correspond à l'avantage économique tiré de l'utilisation continue de l'actif ou le prix de vente diminué des coûts de la vente si cette valeur est supérieure.

Frais généraux et frais d'administration

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

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
(en milliers de dollars canadiens)	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Salaires et avantages du personnel	3 601 \$	4 245 \$	644 \$	10 482 \$	12 270 \$	1 788 \$
Honoraires professionnels	464	369	(95)	1 234	985	(249)
Coûts liés au statut de société ouverte	448	671	223	1 379	1 788	409
Loyers et charges d'occupation	138	130	(8)	436	453	17
Autres	411	697	286	1 510	2 370	860
Frais généraux et frais d'administration	5 062 \$	6 112 \$	1 050 \$	15 041 \$	17 866 \$	2 825 \$
En pourcentage des produits tirés des immeubles	5,4 %	6,3 %	0,9 %	5,2 %	5,9 %	0,7 %

Trimestre

La diminution des charges au cours du trimestre est essentiellement attribuable à la réduction des charges salariales et avantages imputables au réalignement organisationnel au cours du deuxième trimestre, à la baisse des frais administratifs et à la diminution des frais de déplacement en raison de la pandémie de COVID-19.

Période de neuf mois

La diminution des charges pour l'exercice à ce jour est attribuable aux facteurs susmentionnés ainsi qu'à la baisse du prix des parts et à l'incidence de cette dépréciation sur les régimes de rémunération fondée sur des parts, facteurs en partie contrebalancés par les coûts de séparation de 1 509 \$ relativement au réalignement organisationnel au deuxième trimestre de 2020.

Charges financières liées aux activités d'exploitation

	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
(en milliers de dollars canadiens)	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Charges financières	21 513 \$	23 582 \$	2 069 \$	64 725 \$	71 759 \$	7 034 \$
Amortissement des charges de financement différées	737	922	185	2 171	2 747	576
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 250 \$	24 504 \$	2 254 \$	66 896 \$	74 506 \$	7 610 \$

Trimestre et période de neuf mois

Les charges financières ont diminué de 2 069 \$ au cours du trimestre et de 7 034 \$ pour l'exercice à ce jour en raison principalement de cessions d'immeubles et des remboursements et des cessions d'emprunts hypothécaires à des entreprises communes qui en résultent en 2019. Ces facteurs sont en partie contrebalancés par la hausse des charges financières du fait de l'émission de billets non garantis de premier rang supplémentaires à la fin du second semestre de 2019.

Charges financières liées aux 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, afin que Crombie ne soit pas assujéti à l'impôt sur le résultat.

Les distributions aux porteurs de parts se détaillent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	2020	2019	2020	2019
Distributions aux porteurs de parts	20 805 \$	19 952 \$	62 106 \$	59 839 \$
Distributions aux porteurs de parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	14 397	13 801	42 985	41 394
Total des distributions	35 202 \$	33 753 \$	105 091 \$	101 233 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation	81,2 %	77,8 %	85,1 %	75,9 %
Ratio de distribution des fonds provenant des activités d'exploitation ajustés	99,2 %	92,7 %	101,7 %	89,9 %
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ²⁾	95,6 %	103,7 %	101,7 %	90,1 %

¹⁾ Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis des 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, représentent l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

²⁾ Exclut la distribution extraordinaire versée en janvier 2020. Compte tenu de ce versement, le ratio de distribution s'établit à 95,6 % pour le trimestre et à 118,8 % pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Impôts 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 2019 et continuera de le faire. Puisque les critères 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.

En raison des importantes activités de cession en 2019, la quasi-totalité des distributions de Crombie, y compris la distribution extraordinaire, sont payées à même son résultat imposable et ses gains en capital. Un remboursement de capital de néant a donc été comptabilisé pour 2019, de même qu'une répartition des gains en capital beaucoup plus élevée.

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
2019 par dollar de distribution	0,0 %	55,7 %	0,0 %	44,3 %
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 %

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 2023, assujettie à l'assiette d'emprunts disponible, dont une tranche de 18 927 \$ (24 673 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2020;
- ii) un financement à court terme non garanti au moyen d'une facilité de crédit renouvelable autorisée à taux variable échéant le 1^{er} septembre 2021 d'au plus 130 000 \$, dont un montant de 99 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2020;
- iii) un financement à court terme non garanti au moyen d'une facilité de crédit à terme non renouvelable autorisée échéant le 31 mars 2021 d'au plus 75 000 \$, dont un montant de 75 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2020;
- iv) la réaffectation de capitaux par l'entremise de la cession d'immeubles de placement choisis;
- v) des emprunts hypothécaires garantis et à terme sur des immeubles non grevés, Crombie disposant actuellement d'immeubles non grevés d'une juste valeur de 1 460 152 \$. 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;
- vi) l'émission de billets non garantis de premier rang 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 d'immeubles » du présent rapport de gestion. Le financement de ces projets d'aménagement devrait comprendre un volet spécifique aux projets et à la construction avant que ne soient engagés des montants importants au titre des charges connexes, outre du financement provenant des sources susmentionnées.

Structure du capital

(en milliers de dollars canadiens)	30 septembre 2020		31 décembre 2019	
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 210 334	\$ 31,4 %	1 302 510	\$ 34,6 %
Facilités de crédit	202 326	5,2 %	54 308	1,5 %
Billets non garantis de premier rang	922 686	23,9 %	922 479	24,5 %
Porteurs de parts de FPI de Crombie	892 102	23,1 %	870 792	23,1 %
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B	604 108	15,6 %	584 251	15,5 %
Obligations locatives	29 064	0,8 %	29 419	0,8 %
	3 860 620	\$ 100,0 %	3 763 759	\$ 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 2023, dont une tranche de 18 927 \$ (24 673 \$ compte tenu des lettres de crédit en cours) était prélevée au 30 septembre 2020. La facilité de crédit renouvelable est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier 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 respectif peut 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 2020, l'assiette d'emprunts de Crombie permettait le prélèvement d'une somme de 364 558 \$ aux termes de la facilité de crédit renouvelable, sous réserve de certaines autres clauses restrictives financières. Voir la rubrique « Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette ».

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie est assortie d'un montant maximal de capital qui a été accru au troisième trimestre de 2020 pour passer de 100 000 \$ à 130 000 \$. L'échéance a été prorogée au 1^{er} septembre 2021, et un montant de 99 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2020. Crombie recourt à cette facilité pour ses besoins en fonds de roulement et pour obtenir du financement temporaire dans le cadre d'acquisitions et d'activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une

acceptation bancaire ou d'avances au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

Facilité de crédit à court terme non garantie

La facilité de crédit à court terme non garantie est une facilité de crédit non renouvelable à taux variable d'un montant maximal de capital de 75 000 \$ qui vient à échéance le 31 mars 2021, dont un montant de 75 000 \$ était prélevé au 30 septembre 2020. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit prennent la forme d'acceptations bancaires, et le taux d'intérêt variable est tributaire de l'écart ou de la marge applicable.

Facilités de crédit d'une entreprise commune

En parallèle avec la vente de 89 % d'un portefeuille d'actifs au deuxième trimestre de 2019, Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu une convention de crédit avec une banque à charte canadienne visant une facilité d'emprunt à terme de 62 250 \$ et une facilité de crédit renouvelable de 5 800 \$. Ces deux facilités sont garanties par des hypothèques de premier rang sur certains immeubles et ont une durée de cinq ans échéant le 25 avril 2024. Les emprunts aux termes des deux 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 2020, 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 288 \$.

En parallèle avec la vente de 89 % d'un portefeuille d'actifs au quatrième 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 16 500 \$ et une facilité de crédit renouvelable de 15 500 \$. Ces deux facilités sont garanties par des hypothèques de premier et de second rang sur certains immeubles et ont une durée de cinq ans échéant le 7 octobre 2024. Les emprunts aux termes des deux 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 3,27 % le taux d'intérêt sur les deux facilités. Au 30 septembre 2020, 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 1 815 \$ et à 448 \$.

Emprunts hypothécaires et facilités de crédit

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

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 216 871 \$	1 308 147 \$
Ajustement de la juste valeur de la dette non amorti et compensation du taux d'intérêt	707	930
	1 217 578	1 309 077
Charges de financement différées sur des emprunts hypothécaires à taux fixe	(7 244)	(6 567)
Total des emprunts hypothécaires	1 210 334 \$	1 302 510 \$

Les emprunts hypothécaires portent intérêt au taux moyen pondéré de 4,04 % et leur durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance est de 5,0 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 113 179 \$.

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 2020	33 617 \$	— \$	33 617 \$	2,8 %	10 712 \$	44 329 \$	3,1 %	
31 décembre 2021	83 856	174 000	257 856	21,6 %	42 583	300 439	21,2 %	
31 décembre 2022	159 451	—	159 451	13,4 %	37 223	196 674	13,9 %	
31 décembre 2023	238 384	18 927	257 311	21,6 %	30 584	287 895	20,3 %	
31 décembre 2024	226 268	9 399	235 667	19,7 %	18 713	254 380	17,9 %	
Par la suite	249 823	—	249 823	20,9 %	85 657	335 480	23,6 %	
Total ¹⁾	991 399 \$	202 326 \$	1 193 725 \$	100,0 %	225 472 \$	1 419 197 \$	100,0 %	

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

De l'encours des dettes venant à échéance, 27,9 % des emprunts hypothécaires et 37,8 % 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	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	250 000 \$	250 000 \$
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	200 000
Série G	21 juin 2027	3,917 %	150 000	150 000
Prime d'émission de la série B non amortie			295	627
Charges de financement différées			(2 609)	(3 148)
			922 686 \$	922 479 \$

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 2020, Crombie a émis 96 568 parts de FPI et 68 453 parts de société en commandite de catégorie B aux termes du RRD. Les parts émises aux termes du RRD sont émises à un prix correspondant à 100 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts de FPI à la TSX pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions visée.

Le 11 février 2020, Crombie a conclu un placement public par voie de prise ferme visant 3 657 000 parts de FPI au prix de 16,00 \$ chacune, pour un produit de 55 863 \$, déduction faite des frais d'émission. À cette même date, parallèlement à l'émission de parts de FPI, ECL Developments (ECLD), filiale en propriété exclusive d'Empire, a acquis en vertu de son droit préférentiel 2 593 750 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote qui y sont rattachées à un prix de 16,00 \$ la part de société en commandite de catégorie B dans le cadre d'un placement privé, pour un produit de 41 425 \$ déduction faite des frais d'émission. Après la clôture de l'appel public à l'épargne et de placement privé, Empire détenait toujours une participation financière comportant droit de vote de 41,5 % dans Crombie.

Au cours du trimestre, Crombie a émis 58 090 parts de FPI dans le cadre de son régime de rémunération fondée sur des parts.

Le nombre total de parts en cours au 31 octobre 2020 se détaillait comme suit :

Parts	93 517 505
Parts spéciales comportant droit de vote ¹⁾	64 713 762

¹⁾ Crombie Limited Partnership, filiale de Crombie, a également émis 64 713 762 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, représentent l'équivalent économique d'une part et peuvent être échangées contre des parts à raison de une pour une.

Rentrées et sorties des fonds

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre			Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	Écart	2020	2019	Écart
Flux de trésorerie liés aux éléments suivants :						
Activités d'exploitation	5 544 \$	(15 613) \$	21 157 \$	(71 607) \$	(26 633) \$	(44 974) \$
Activités de financement	34 839	14 918	19 921	147 113	(112 670)	259 783
Activités d'investissement	(40 383)	695	(41 078)	(75 506)	139 303	(214 809)
Variation nette au cours de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$	— \$

Activités d'exploitation

Trimestre

L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation en regard du trimestre correspondant de 2019 est principalement attribuable aux ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires au troisième trimestre de 2019, notamment les investissements de modernisation de 18 149 \$.

Période de neuf mois

L'accroissement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation pour l'exercice à ce jour est principalement attribuable au fléchissement du résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts expliqué à la rubrique « Comparaison avec l'exercice précédent », aux investissements au titre des améliorations écoénergétiques de 14 489 \$ et à la distribution extraordinaire en trésorerie de 14 857 \$ versée le 15 janvier 2020. La hausse a été contrebalancée en partie par le profit sur cession d'immeubles de placement en 2019.

Activités de financement

Trimestre

L'accroissement des flux de trésorerie liés aux activités de financement s'explique par le montant net de 60 336 \$ des avances sur les facilités de crédit contre un montant net de 36 242 \$ prélevé au troisième trimestre de 2019, facteur en partie compensé par l'émission des billets non garantis de premier rang de série F au troisième trimestre de 2019, dont le produit a été affecté en partie au remboursement des billets non garantis de premier rang de série C.

Période de neuf mois

L'augmentation des flux de trésorerie liés aux activités de financement pour l'exercice à ce jour s'explique par l'octroi de l'emprunt hypothécaire de 118 000 \$ au deuxième trimestre, par l'émission de parts d'un montant de 97 288 \$, déduction faite des coûts, et par le montant net de 148 018 \$ des avances sur les facilités de crédit, dont la facilité de crédit à court terme non garantie de 75 000 \$ qui était entièrement utilisée le 30 septembre 2020. L'augmentation est en partie annulée par le remboursement de 214 319 \$ sur les emprunts hypothécaires et l'émission en 2019 des billets non garantis de premier rang mentionnée plus haut.

Activités d'investissement

Trimestre

La baisse des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement tient au fait que Crombie n'a procédé à aucune cession durant le trimestre, en regard d'un produit tiré des cessions d'immeubles de 15 296 \$ au troisième trimestre de 2019. Ce facteur, conjugué à la hausse des coûts liés aux ajouts de 30 913 \$ aux immeubles de placement, explique la majeure partie de la variation en regard de la période correspondante.

Période de neuf mois

Pour l'exercice à ce jour, la baisse des flux de trésorerie liés aux activités d'investissement est attribuable aux acquisitions de 10 055 \$ et au produit découlant de la cession d'immeubles de placement de 901 \$ comparativement à un produit sur cessions de 228 795 \$ (compensé par des acquisitions de 42 363 \$) pour la période correspondante de 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 inclus dans les distributions;
- 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 s'établit comme suit :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	5 544 \$	(15 613) \$	(71 607) \$	(26 633) \$
Ajouter (déduire) :				
Distributions aux porteurs de parts incluses dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	35 202	33 753	105 091	101 233
Montant sans effet sur la trésorerie au titre du RRD inclus dans les distributions susmentionnées	(581)	(480)	(2 281)	(1 700)
Variations du fonds de roulement sans effet sur la trésorerie non liées aux flux de trésorerie durables	(2 325)	(4 386)	19 652	16 458
Réserve liée aux dépenses d'investissement au titre de l'entretien	(3 963)	(3 982)	(11 883)	(12 236)
Améliorations locatives	3 620	24 213	51 484	38 017
Versements de capital liés aux actifs au titre du droit d'utilisation	56	(23)	163	(72)
Amortissement des charges de financement différées	(737)	(922)	(2 171)	(2 747)
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés établis d'après les recommandations de la REALPAC	36 816	32 560	88 448	112 320
Ajustements :				
Distribution extraordinaire versée aux porteurs de parts en janvier 2020	—	—	14 857	—
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés, après autres ajustements	36 816	32 560	103 305	112 320
Total des distributions déclarées durant la période	35 202	33 753	105 091	101 233
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés par rapport au total des distributions	1 614 \$	(1 193) \$	(1 786) \$	11 087 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés ¹⁾	95,6 %	103,7 %	101,7 %	90,1 %

¹⁾ Compte non tenu des autres ajustements, le ratio de distribution sur les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ajustés est de 95,6 % pour le trimestre et de 118,8 % pour la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020.

Capacité d'emprunt et clauses restrictives de la dette

Aux termes des dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable à taux variable, 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 % des fonds provenant des activités d'exploitation.

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 2020, le montant disponible dans le cadre de la facilité de crédit renouvelable s'élevait à environ 346 000 \$ (avant la réduction au titre des lettres de crédit en cours de 5 746 \$) et il n'était pas limité par l'assiette d'emprunts totale. Au 30 septembre 2020, Crombie se conformait à toutes les clauses restrictives.

Les modalités de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie et de la facilité de crédit à court terme non renouvelable non garantie prévoient également que 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 et que les distributions aux porteurs de parts soient limitées à 100 % du résultat distribuable, comme il est précisé dans les facilités de crédit.

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, à l'exclusion de 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 correspond, à tout moment, à 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 semestriels établis par des évaluateurs externes. La majeure partie des 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.

Au cours du trimestre, Crombie a émis des hypothèses en ce qui a trait aux conséquences à court terme et possiblement à long terme de la COVID-19 pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement. Crombie a ajusté le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon les effets anticipés de la COVID-19, en examinant les éventuelles créances douteuses ou autres pertes de produits pour chaque immeuble ainsi que les probabilités d'occurrence de plusieurs scénarios possibles. Crombie a également créé un modèle d'actualisation des flux de trésorerie pour appuyer ses estimations de la juste valeur de ses immeubles de placement. Ces hypothèses sont susceptibles de changer puisque tous les effets de la COVID-19 ne peuvent être précisés pour l'instant.

La juste valeur incluse dans ce calcul rend compte de la juste valeur des immeubles aux 30 septembre 2020 et 2019, respectivement, compte tenu de l'utilisation actuelle de chacun des immeubles en tant qu'immeuble de placement générateur de produits.

Le ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur) s'élevait à 49,8 % au 30 septembre 2020, contre 48,9 % au 30 septembre 2019. Ce ratio d'endettement est inférieur au ratio maximal de 60 %, ou de 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 2020, le taux de capitalisation moyen pondéré qu'utilise Crombie pour déterminer la juste valeur de ses immeubles de placement a diminué de 0,06 % pour se chiffrer à 5,93 %.

(en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire)	Aux			31 déc. 2019	30 sept. 2019
	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020		
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 217 578 \$	1 242 487 \$	1 143 537 \$	1 309 077 \$	1 474 996 \$
Billets non garantis de premier rang	925 000	925 000	925 000	925 000	775 000
Facilité de crédit renouvelable à taux variable	18 927	20 736	117 000	15 339	9 388
Facilités de crédit d'une entreprise commune	9 399	9 254	9 111	8 969	6 926
Facilité de crédit bilatérale	99 000	37 000	40 000	30 000	34 000
Facilité de crédit à court terme non garantie	75 000	75 000	120 000	—	—
Obligations locatives	29 064	29 219	29 276	29 419	29 336
Total de l'encours de la dette	2 373 968	2 338 696	2 383 924	2 317 804	2 329 646
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(345)	(408)	(473)	(539)	(607)
Dette	2 373 623 \$	2 338 288 \$	2 383 451 \$	2 317 265 \$	2 329 039 \$
Immeubles de placement, à la juste valeur	4 615 000 \$	4 604 000 \$	4 519 000 \$	4 605 000 \$	4 626 000 \$
Autres actifs, au coût ¹⁾	94 406	93 749	76 699	80 035	79 807
Trésorerie et équivalents de trésorerie	—	—	112 657	—	—
Charges de financement différées	9 853	9 091	9 121	9 715	9 920
Participation dans des coentreprises	49 921	45 827	45 221	45 123	45 160
Compensation du taux d'intérêt	(345)	(408)	(473)	(539)	(607)
Valeur comptable brute (selon la juste valeur)	4 768 835 \$	4 752 259 \$	4 762 225 \$	4 739 334 \$	4 760 280 \$
Ratio dette/valeur comptable brute (selon la juste valeur)	49,8 %	49,2 %	50,0 %	48,9 %	48,9 %

¹⁾ Les autres actifs excluent les avantages incitatifs accordés aux locataires et les loyers à recevoir 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. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018
Produits tirés des immeubles	92 920 \$	96 501 \$	102 252 \$	96 823 \$	97 346 \$	99 332 \$	105 240 \$	104 296 \$
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	4 752	4 419	3 819	3 598	3 515	3 411	3 615	3 451
Produits tirés des immeubles ajustés	97 672	100 920	106 071	100 421	100 861	102 743	108 855	107 747
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(27 503)	(37 887)	(35 237)	(29 852)	(27 205)	(28 222)	(32 366)	(30 817)
Frais généraux et frais d'administration	(5 062)	(6 960)	(3 019)	(5 855)	(6 112)	(5 970)	(5 784)	(5 184)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	101	123	115	(8)	125	123	94	111
BAIIA (1)	65 208 \$	56 196 \$	67 930 \$	64 706 \$	67 669 \$	68 674 \$	70 799 \$	71 857 \$
BAIIA sur 12 mois consécutifs (4)	254 040 \$	256 501 \$	268 979 \$	271 848 \$	278 999 \$	282 653 \$	286 078 \$	287 246 \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation	22 250 \$	22 006 \$	22 640 \$	22 810 \$	24 504 \$	24 335 \$	25 667 \$	25 968 \$
Amortissement des charges de financement différées	(737)	(683)	(751)	(827)	(922)	(913)	(912)	(930)
Amortissement des swaps efficaces	—	—	(510)	(356)	(226)	(544)	(551)	(557)
Charge d'intérêts ajustée (2)	21 513	21 323 \$	21 379 \$	21 627	23 356 \$	22 878 \$	24 204 \$	24 481 \$
Remboursements du capital de la dette (3)	10 786 \$	10 395 \$	10 790 \$	12 167 \$	12 773 \$	12 917 \$	13 647 \$	13 108 \$
Encours de la dette (voir le ratio dette/valeur comptable brute) (5) ¹⁾	2 373 623	2 338 288	2 383 451	2 317 265	2 329 039	2 319 410	2 449 331	2 488 665
Ratio de couverture du service des intérêts {(1)/(2)}	3,03 x	2,64 x	3,18 x	2,99 x	2,90 x	3,00 x	2,93 x	2,94 x
Ratio de couverture du service de la dette {(1)/[(2)+(3)]}	2,02 x	1,77 x	2,11 x	1,91 x	1,87 x	1,92 x	1,87 x	1,91 x
Ratio dette/BAIIA sur 12 mois consécutifs {(5)/(4)}	9,34 x	9,12 x	8,86 x	8,52 x	8,35 x	8,21 x	8,56 x	8,66 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 2020, 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	
	2020	2019	2020	2019
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	52 648 \$	47 451 \$	152 891 \$	156 916 \$
Produits locatifs liés au bail principal	223 \$	269 \$	706 \$	678 \$
Revenus tirés des résiliations de contrats de location	34 \$	34 \$	102 \$	488 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(16) \$	(17) \$	(40) \$	(41) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	147 \$	147 \$	351 \$	425 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(65) \$	(59) \$	(194) \$	(181) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	63 \$	69 \$	194 \$	211 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(14 599) \$	(14 004) \$	(43 591) \$	(42 001) \$

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 2020, Crombie a émis à ECLD 68 453 parts de société en commandite de catégorie B (49 206 parts au 30 septembre 2019) dans le cadre du RRD.

Le 11 février 2020, ECLD a acquis en vertu de son droit préférentiel 2 593 750 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote qui y sont rattachées à un prix de 16,00 \$ la part de société en commandite de catégorie B dans le cadre d'un placement privé, pour un produit de 41 425 \$ déduction faite des frais d'émission.

Le 28 mai 2020, Crombie a acquis un bien immobilier de la part d'une filiale d'Empire pour un prix d'achat total de 4 535 \$ compte non tenu des frais de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a investi les montants qui suivent dans des immeubles dont les locataires piliers sont des filiales d'Empire, ce qui a entraîné la modification des modalités du contrat de location pour chacun des immeubles visés :

- 12 747 \$ dans la modernisation et la conversion de trois immeubles existants;
- 14 489 \$ dans l'amélioration écoénergétique de 147 immeubles existants;
- 3 535 \$ dans des améliorations apportées à cinq immeubles existants.

Ces montants ont été imputés aux ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou aux ajouts aux immeubles de placement, en fonction de la nature des travaux réalisés. Ces coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés ou la durée d'utilité des projets, selon le cas.

Les montants à recevoir de parties liées comprennent des billets subordonnés à 6 % d'un montant de 15 533 \$ (15 533 \$ au 31 décembre 2019) à recevoir de Bronte Village Limited Partnership et de The Duke Limited Partnership.

Crombie a contracté un emprunt hypothécaire de 25 526 \$ dont le créancier est 1600 Davie Limited Partnership. Cet emprunt hypothécaire a trait à la composante commerciale du projet d'aménagement Davie Street, dont la totalité est incluse dans les états financiers de Crombie.

Les transactions entre parties liées de Crombie sont décrites plus en détail dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 dépréciation, les avantages futurs 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 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 analysées à la rubrique « Estimations comptables et hypothèses critiques » du rapport de gestion annuel de 2019. Les estimations et les hypothèses jugées critiques pour déterminer les montants comptabilisés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires sont les suivantes :

i) Évaluation de la juste valeur

Certains actifs et passifs compris dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires de Crombie exigent l'évaluation ou la présentation de la juste valeur. Pour estimer la juste valeur d'un actif ou d'un passif, Crombie utilise des données observables sur le marché, dans la mesure où elles sont disponibles. Lorsque aucune donnée observable sur le marché n'est disponible, Crombie estime la juste valeur d'après les flux de trésorerie futurs actualisés selon des taux d'actualisation qui reflètent la conjoncture du marché pour des instruments comportant des modalités et des risques similaires.

ii) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué de l'amortissement cumulé. Crombie estime la valeur résiduelle et les durées d'utilité des immeubles de placement et de leurs principaux composants afin de calculer l'amortissement.

iii) Évaluation des immeubles de placement

Des sociétés d'évaluation indépendantes externes, possédant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et une expérience récente quant à l'emplacement géographique et à la catégorie de l'immeuble de placement évalué, procèdent à l'évaluation de la quasi-totalité du portefeuille d'immeubles de placement de Crombie par rotation sur une période d'au plus quatre ans. Les justes valeurs à la date de l'évaluation représentent le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Des évaluations trimestrielles internes sont réalisées au moyen de modèles d'évaluation établis à l'interne en tenant compte du résultat d'exploitation net annuel global des 12 derniers mois tiré de la location de l'immeuble, lequel est stabilisé au titre des fluctuations importantes relatives aux locataires. Crombie a ajusté le résultat d'exploitation net tiré des immeubles selon les effets anticipés de la COVID-19, en examinant les créances douteuses éventuelles de chaque immeuble ainsi que les probabilités d'occurrence de plusieurs scénarios possibles. Crombie a également créé des modèles d'actualisation des flux de trésorerie pour appuyer la juste valeur établie pour ses immeubles de placement. Les rendements semestriels, obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble et sont utilisés pour déterminer l'évaluation de celui-ci. Au 30 septembre 2020, la juste valeur établie par la direction a été mise à jour pour refléter les hypothèses actuelles fondées sur le marché, lesquelles tiennent compte du résultat d'exploitation tiré des immeubles, des taux de capitalisation du marché et des récentes évaluations fournies par des évaluateurs professionnels.

iv) Modifications de contrats de location

Il peut arriver que Crombie s'entende avec les locataires en vue d'apporter des modifications aux modalités des contrats de location, notamment des changements à la contrepartie prévue par le contrat de location. Lorsque des changements entraînent une diminution des montants à recevoir relativement à des périodes de location passées, Crombie applique la norme IFRS 9 pour déterminer si ces créances doivent être décomptabilisées en partie ou en totalité. Les autres changements aux modalités du contrat de location sont traités comme des modifications au contrat de location conformément à IFRS 16, et le contrat de location modifié est comptabilisé comme un nouveau contrat de location à compter de la date d'entrée en vigueur de la modification, tout paiement au titre du contrat de location payé d'avance ou à payer en lien avec le contrat initial étant pris en compte dans les paiements au titre du contrat de location du nouveau contrat de location.

v) Provision pour créances douteuses

Crombie évalue au cas par cas les pertes attendues au titre des loyers à recevoir. Pour établir sa provision pour créances douteuses, Crombie tient compte des antécédents de paiement et des prévisions à l'égard des cas de défaillance probables (c'est-à-dire les locataires qui demandent des concessions ou réductions à l'égard des loyers, qui présentent une demande d'allègement de loyer par le truchement de programmes gouvernementaux comme l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») et la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »), ou qui ont indiqué qu'ils ne pourraient verser leur loyer à la date d'exigibilité), en fonction des procédures d'insolvabilité réelles ou appréhendées ou des arrangements volontaires négociés par l'entreprise visée et les reports de loyer exigible probables, ainsi que des réductions éventuelles accordées par le bailleur par l'entremise de négociations du locataire ou de l'AUCLC. Du fait de la nature prospective de la situation, l'évaluation que fait Crombie est subjective. C'est pourquoi la provision pour créances douteuses est assujettie à un degré d'incertitude et est établie en fonction d'hypothèses qui pourraient se révéler inexactes compte tenu de l'instabilité sans précédent qu'engendre la pandémie de COVID-19.

Jugements critiques

Les jugements critiques sont analysés à la rubrique « Jugements critiques » du rapport de gestion annuel de 2019.

Application de nouvelles normes IFRS

En date du 1^{er} janvier 2020, Crombie a appliqué les modifications aux exigences d'IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* (« IFRS 3 ») visant à déterminer si une transaction répond à la définition de regroupement d'entreprises. Les modifications donnent des indications qui permettent de déterminer si les actifs et les activités acquis constituent une entreprise. La modification est appliquée de manière prospective à compter de la date d'entrée en vigueur et, par conséquent, son adoption n'a eu aucune incidence.

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 2020, 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 2020		31 décembre 2019	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers				
Créances à long terme ¹⁾	24 757 \$	24 765 \$	23 911 \$	24 120 \$
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	1 491 887 \$	1 419 904 \$	1 400 821 \$	1 363 385 \$
Billets non garantis de premier rang	979 209	925 000	946 700	925 000
Total des autres passifs financiers	2 471 096 \$	2 344 904 \$	2 347 521 \$	2 288 385 \$

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 2020, Crombie avait des lettres de crédit en cours totalisant 5 746 \$ relativement aux éléments suivants :

(en milliers de dollars canadiens)	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	3 906 \$	3 805 \$
Prêteurs hypothécaires en vue principalement de respecter les conditions de financement hypothécaire visant des immeubles destinés au réaménagement	1 840	1 840
Total des lettres de crédit en cours	5 746 \$	5 645 \$

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

Au 30 septembre 2020, Crombie avait conclu des contrats de construction totalisant 323 401 \$, dont une somme de 255 023 \$ avait été réglée, y compris des contrats signés avec des coentreprises selon le pourcentage de propriété de Crombie.

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 2020, Crombie avait fourni des garanties d'environ 141 882 \$ (145 713 \$ au 31 décembre 2019) 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 4,1 ans.

Crombie a signé une indemnisation au titre d'une caution de privilège à titre solidaire relativement à 1600 Davie Limited Partnership au montant de 1 337 \$. L'indemnisation a trait à la radiation d'un privilège inscrit par un tiers fournisseur.

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.

En plus de la description plus détaillée des risques financiers auxquels Crombie est exposé présentée à la rubrique « Gestion des risques » du rapport de gestion annuel 2019, Crombie fournit les mises à jour suivantes concernant certains risques spécifiques en date du 30 septembre 2020.

Gestion des risques de l'entreprise

Les marchés ont pâti de l'éclosion de COVID-19, que l'Organisation mondiale de la Santé a qualifiée de pandémie le 11 mars 2020. La propagation continue de la COVID-19, les mesures adoptées par les gouvernements, les entreprises et les personnes pour la limiter, comme la fermeture des entreprises et les mesures de distanciation physique, ainsi que les répercussions des mises à pied et pertes d'emploi qui en découlent sur les revenus disponibles des acheteurs au détail, peuvent nuire à notre exploitation et à nos activités d'aménagement, ce qui pourrait notamment augmenter le risque de crédit associé à nos créances, restreindre notre capacité à réagir rapidement aux variations du risque de crédit, exiger du temps supplémentaire pour compléter les travaux et veiller à l'occupation des aménagements importants et restreindre notre capacité à répondre aux besoins de nos locataires. Il existe également un risque accru lié à l'ampleur des conséquences de la COVID-19 sur la location, l'occupation, les incitatifs accordés aux locataires, l'intensification de l'utilisation des terrains, le loyer du marché et les dépenses d'investissement si le ralentissement économique actuel se prolonge, ce qui pourrait avoir une incidence sur les attentes opérationnelles et l'évaluation des actifs. Cette situation s'est traduite par une incertitude économique accrue dont les effets possibles sur nos résultats futurs ne peuvent être évalués de manière fiable.

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 et d'autres ajustements du résultat d'exploitation net sont effectués 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 54,3 % 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 varient 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 52 648 \$ et 152 891 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 (47 451 \$ et 156 916 \$, respectivement, pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019) provenant de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

Au cours des cinq prochains exercices, des baux visant au plus 5,0 % 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 et des créances en souffrance depuis le début de la pandémie, principalement de juillet à septembre. Le solde des créances en souffrance est d'ordinaire négligeable; toutefois, les soldes de créances d'ordinaire bas ont augmenté sensiblement durant le trimestre et l'exercice à ce jour du fait de la pandémie de COVID-19. 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.

Crombie détermine la perte de crédit attendue conformément à la méthode simplifiée prévue par IFRS 9 pour les sommes à recevoir lorsque sa provision pour perte est évaluée à la comptabilisation initiale et tout au long de la durée de la créance. Les créances dont le recouvrement n'est pas raisonnablement prévu sont radiées. Crombie poursuit son évaluation des répercussions de la COVID-19 et a augmenté sa provision pour pertes de crédit attendues pour certains locataires. La provision pour créances douteuses courante de Crombie est calculée en fonction de l'âge du solde de créances ainsi que de la cote de crédit et du niveau d'incertitude du recouvrement attribués à chaque locataire.

Crombie gère son risque résiduel dans ses immeubles de placement au moyen de programmes actifs de dépenses d'investissement et en louant activement tous les locaux vacants. Le risque résiduel n'est pas considéré comme important pour l'ensemble du portefeuille de Crombie, mais un

ralentissement économique prolongé pourrait avoir une incidence sur la capacité de Crombie à réaliser son programme d'investissement et à mener ses activités de location.

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.

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 2020 :

- la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance des emprunts hypothécaires à taux fixe de Crombie était de 5,0 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 18 927 \$ au 30 septembre 2020;
- Crombie dispose d'une facilité de crédit bilatérale à taux variable d'un montant maximal de 130 000 \$ dont l'encours était de 99 000 \$ au 30 septembre 2020;
- Crombie dispose d'une facilité de crédit à court terme à taux variable non garantie d'un montant maximal de 75 000 \$ dont l'encours était de 75 000 \$ au 30 septembre 2020;
- Crombie a des swaps de taux d'intérêt de 113 179 \$ en cours visant des emprunts à taux variable.

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. Le tableau suivant présente l'incidence de diverses variations des taux d'intérêt sur le résultat d'exploitation :

(en milliers de dollars canadiens)	Trimestre clos le 30 septembre 2020		Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	
	Diminution du taux	Augmentation du taux	Diminution du taux	Augmentation du taux
Incidence sur le résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts des variations du taux d'intérêt sur les facilités de crédit à taux variable				
Incidence d'une variation de 0,5 % des taux d'intérêt	217 \$	(217) \$	545 \$	(545) \$
Incidence d'une variation de 1,0 % des taux d'intérêt	433 \$	(433) \$	1 089 \$	(1 089) \$

Étant donné la pandémie de COVID-19 et l'incertitude économique qui règne sur les marchés des capitaux, la Banque du Canada a considérablement réduit son taux du financement à un jour. Même si la plupart des emprunts de Crombie sont à taux fixe, ces baisses de taux auront une incidence sur les emprunts effectués sur nos facilités de crédit existantes.

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 remboursements de la dette que doit effectuer Crombie sont principalement financés 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 redéploiement 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 méthodique en matière de gestion du capital.

L'accès à la facilité de crédit renouvelable à taux variable de 400 000 \$ est limité par le montant utilisé aux termes de cette facilité ainsi que par 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.

Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale renouvelable non garantie a été augmenté, de 100 000 \$ à 130 000 \$, au troisième trimestre de 2020, et la date d'échéance a été prorogée au 1^{er} septembre 2021.

Le financement additionnel obtenu au cours du premier trimestre de 2020 (encours de 75 000 \$ au 30 septembre 2020) vient raffermir les niveaux de liquidités à court terme de 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 closes les 30 septembre							Par la suite
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2021	2022	2023	2024	2025		
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	1 426 036 \$	132 804 \$	285 917 \$	249 666 \$	276 247 \$	112 362 \$	369 040 \$	
Billets non garantis de premier rang	1 063 958	284 332	27 729	172 479	21 630	191 030	366 758	
Obligations locatives	147 500	2 495	2 353	2 273	2 138	2 123	136 118	
	2 637 494	419 631	315 999	424 418	300 015	305 515	871 916	
Facilités de crédit	208 092	177 927	878	19 668	7 354	2 265	—	
Total	2 845 586 \$	597 558 \$	316 877 \$	444 086 \$	307 369 \$	307 780 \$	871 916 \$	

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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- Le 5 octobre 2020, Crombie a acquis une participation de 100 % dans un immeuble de commerce de détail d'une superficie totalisant 41 000 pieds carrés en contrepartie de 11 000 \$, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction.
- Le 9 octobre 2020, Crombie a émis des billets non garantis de série H à 2,686 % de 150 000 \$ et des billets non garantis de série I à 3,211 % de 150 000 \$ venant à échéance respectivement le 31 mars 2028 et le 9 octobre 2030.
- Le 19 octobre 2020, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 octobre 2020 inclusivement. Les distributions seront versées le 13 novembre 2020 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2020.
- Le 21 octobre 2020, Crombie a procédé au remboursement partiel d'une tranche de capital de 100 000 \$ de ses billets non garantis de premier rang de série B à 3,962 %, dont l'échéance initiale était le 1^{er} juin 2021.
- Le 26 octobre 2020, Crombie a cédé une participation de 100 % dans un immeuble commercial d'une superficie locative brute totalisant 18 000 pieds carrés. Le produit total, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de transaction, s'est établi à environ 7 510 \$.
- Le 30 octobre 2020, Crombie a procédé au remboursement intégral de sa facilité de crédit à court terme non garanti en contrepartie de 75 000 \$.
- Le 4 novembre 2020, Crombie a acquis une participation de 100 % dans un immeuble inoccupé pour 3 300 \$, 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 2020. 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 de la 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 2019 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 de l'exercice.

INFORMATIONS TRIMESTRIELLES

Le tableau ci-après présente l'information concernant les produits, les charges, (la diminution) l'augmentation 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. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018
Produits tirés des immeubles	92 920 \$	96 501 \$	102 252 \$	96 823 \$	97 346 \$	99 332 \$	105 240 \$	104 296 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	27 503	37 887	35 237	29 852	27 205	28 222	32 366	30 817
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles	65 417	58 614	67 015	66 971	70 141	71 110	72 874	73 479
Profit sur cession	—	—	(829)	30 198	8 315	16 661	26 629	4 580
Charges :								
Frais généraux et frais d'administration	(5 062)	(6 960)	(3 019)	(5 855)	(6 112)	(5 970)	(5 784)	(5 184)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(22 250)	(22 006)	(22 640)	(22 810)	(24 504)	(24 335)	(25 667)	(25 968)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	101	123	115	(8)	125	123	94	111
Amortissement	(18 465)	(18 278)	(19 318)	(18 347)	(17 908)	(18 140)	(19 918)	(19 906)
Perte de valeur	—	(2 100)	—	(6 000)	—	—	—	(7 000)
Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat	19 741	9 393	21 324	44 149	30 057	39 449	48 228	20 112
Impôt exigible	(7)	—	—	—	(8)	—	—	(1)
Résultat d'exploitation	19 734	9 393	21 324	44 149	30 049	39 449	48 228	20 111
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(35 202)	(35 187)	(34 702)	(48 936)	(33 753)	(33 744)	(33 736)	(33 724)
Produits financiers (charges financières) – variation de la juste valeur des instruments financiers	(187)	(212)	1 929	(70)	(264)	(332)	(671)	197
(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts	(15 655) \$	(26 006) \$	(11 449) \$	(4 857) \$	(3 968) \$	5 373 \$	13 821 \$	(13 416) \$
Résultat d'exploitation par part – de base	0,12 \$	0,06 \$	0,14 \$	0,29 \$	0,20 \$	0,26 \$	0,32 \$	0,13 \$

(en milliers de dollars canadiens, sauf les montants par part)	Trimestres clos les							
	30 sept. 2020	30 juin 2020	31 mars 2020	31 déc. 2019	30 sept. 2019	30 juin 2019	31 mars 2019	31 déc. 2018
Distributions								
Distributions	35 202 \$	35 187 \$	34 702 \$	48 936 \$	33 753 \$	33 744 \$	33 736 \$	33 724 \$
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	35 494 \$	28 107 \$	39 683 \$	36 006 \$	36 417 \$	37 549 \$	38 660 \$	39 771 \$
Par part – de base	0,22 \$	0,18 \$	0,26 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,25 \$	0,26 \$	0,26 \$
Ratio de distribution ¹⁾	99,2 %	125,2 %	87,4 %	93,8 %	92,7 %	89,9 %	87,3 %	84,8 %
Fonds provenant des activités d'exploitation								
De base	43 327 \$	34 557 \$	45 661 \$	42 132 \$	43 380 \$	44 567 \$	45 460 \$	46 490 \$
Par part – de base	0,27 \$	0,22 \$	0,29 \$	0,28 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,30 \$	0,31 \$
Ratio de distribution ²⁾	81,2 %	101,8 %	76,0 %	80,1 %	77,8 %	75,7 %	74,2 %	72,5 %

¹⁾ Exception faite de la distribution spéciale du 31 décembre 2019. Le ratio de distribution pour le trimestre, y compris les distributions totales, est de 135,4 %.

²⁾ Exception faite de la distribution spéciale du 31 décembre 2019. Le ratio de distribution pour le trimestre, y compris les distributions totales, est de 115,8 %.

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 2020, acquisition d'un immeuble destiné à l'aménagement pour un prix d'acquisition total de 4 575 \$,
 - Au 30 juin 2020, acquisition d'un immeuble de commerce de détail pour un prix d'acquisition total de 4 535 \$.
 - Au 31 mars 2020, acquisition d'une parcelle de terrain adjacente à un immeuble de commerce de détail existant pour un prix d'acquisition total de 280 \$ et cession d'une parcelle de terrain adjacente à un immeuble de commerce de détail existant pour un produit de 1 000 \$.

- Au 31 décembre 2019, acquisition d'un immeuble de commerce de détail et d'un ajout à un immeuble de commerce de détail existant et à un immeuble industriel de commerce de détail existant pour un prix d'acquisition total de 114 933 \$ et cession d'une participation de 89 % dans 15 immeubles de commerce de détail pour un produit de 193 333 \$.
- Au 30 septembre 2019, acquisition d'une participation de 50 % dans un immeuble de commerce de détail pour un prix d'acquisition total de 9 500 \$, cession d'une participation de 89 % dans un immeuble de commerce de détail pour un produit de 9 750 \$, cession d'une participation de 100 % dans un immeuble de commerce de détail pour un produit de 12 255 \$, cession de droits d'antenne à une coentreprise pour un produit de 27 379 \$ et cession d'un immeuble indépendant adjacent à un immeuble de commerce de détail pour un produit de 175 \$.
- Au 30 juin 2019, cession d'un immeuble de commerce de détail pour un produit de 21 500 \$, cession de terrains résidentiels adjacents à un immeuble destiné à l'aménagement pour un produit de 3 275 \$ et cession d'une participation de 89 % dans 26 immeubles de commerce de détail 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 32 000 \$, cession de trois immeubles de commerce de détail pour un produit de 64 780 \$, cession d'un terrain adjacent à un immeuble de commerce de détail pour un produit de 821 \$ et cession d'une participation de 50 % dans sept immeubles de commerce de détail pour un produit de 41 614 \$.
- Au 31 décembre 2018, acquisition d'un immeuble de commerce de détail et d'un ajout à un immeuble de commerce de détail existant pour un prix d'acquisition total de 14 900 \$ et cession de trois immeubles de commerce de détail pour un produit de 26 600 \$.
- 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 12 novembre 2020

New Glasgow, Nouvelle-Écosse, Canada