

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**États financiers consolidés résumés intermédiaires**  
**30 septembre 2020**

## Table des matières

|                                                                                                           | <b><u>Page</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Bilans consolidés résumés intermédiaires                                                                  | 1                  |
| États consolidés résumés intermédiaires du résultat global                                                | 2                  |
| États consolidés résumés intermédiaires des variations des actifs nets attribuables aux porteurs de parts | 3                  |
| Tableaux consolidés résumés intermédiaires des flux de trésorerie                                         | 4                  |
| Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires                                      | 5 - 21             |

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

|                                                                                                          | Note | 30 septembre 2020   | 31 décembre 2019    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>Actif</b>                                                                                             |      |                     |                     |
| <b>Actif non courant</b>                                                                                 |      |                     |                     |
| Immeubles de placement                                                                                   | 3    | 3 567 812 \$        | 3 557 572 \$        |
| Participation dans des coentreprises                                                                     | 4    | 49 921              | 45 123              |
| Autres actifs                                                                                            | 5    | 294 565             | 286 947             |
|                                                                                                          |      | <b>3 912 298</b>    | <b>3 889 642</b>    |
| <b>Actif courant</b>                                                                                     |      |                     |                     |
| Autres actifs                                                                                            | 5    | 65 434              | 30 625              |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente                                                        | 6    | 6 654               | —                   |
|                                                                                                          |      | <b>72 088</b>       | <b>30 625</b>       |
| <b>Total de l'actif</b>                                                                                  |      | <b>3 984 386</b>    | <b>3 920 267</b>    |
| <b>Passif</b>                                                                                            |      |                     |                     |
| <b>Passif non courant</b>                                                                                |      |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                       | 7    | 1 124 515           | 1 045 015           |
| Facilités de crédit                                                                                      | 7    | 28 326              | 54 308              |
| Billets de premier rang non garantis                                                                     | 8    | 672 686             | 922 479             |
| Obligations au titre des avantages du personnel                                                          |      | 8 321               | 8 122               |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                                                        | 9    | 14 205              | 14 613              |
| Obligations locatives                                                                                    | 19   | 28 396              | 28 675              |
|                                                                                                          |      | <b>1 876 449</b>    | <b>2 073 212</b>    |
| <b>Passif courant</b>                                                                                    |      |                     |                     |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                       | 7    | 85 819              | 257 495             |
| Facilités de crédit                                                                                      | 7    | 174 000             | —                   |
| Billets de premier rang non garantis                                                                     | 8    | 250 000             | —                   |
| Obligations au titre des avantages du personnel                                                          |      | 289                 | 289                 |
| Fournisseurs et autres créditeurs                                                                        | 9    | 100 951             | 133 484             |
| Obligations locatives                                                                                    | 19   | 668                 | 744                 |
|                                                                                                          |      | <b>611 727</b>      | <b>392 012</b>      |
| Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts                        |      | <b>2 488 176</b>    | <b>2 465 224</b>    |
| Actif net attribuable aux porteurs de parts                                                              |      | <b>1 496 210 \$</b> | <b>1 455 043 \$</b> |
| <b>Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :</b>                                     |      |                     |                     |
| Porteurs de parts du FPI Crombie                                                                         |      | <b>892 102 \$</b>   | <b>870 792 \$</b>   |
| Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B |      | <b>604 108</b>      | <b>584 251</b>      |
|                                                                                                          |      | <b>1 496 210 \$</b> | <b>1 455 043 \$</b> |
| Engagements, passifs éventuels et garanties                                                              | 20   |                     |                     |
| Événements postérieurs à la date de clôture                                                              | 21   |                     |                     |

Voir les notes annexes.

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

|                                                                                                                                                      | Note | Trimestres clos les<br>30 septembre |                   | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                      |      | 2020                                | 2019              | 2020                                             | 2019             |
| Produits tirés des immeubles                                                                                                                         | 10   | 92 920 \$                           | 97 346 \$         | 291 673 \$                                       | 301 918 \$       |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                                                                           |      | 27 503                              | 27 205            | 100 627                                          | 87 793           |
| <b>Résultat d'exploitation net tiré des immeubles</b>                                                                                                |      | <b>65 417</b>                       | <b>70 141</b>     | <b>191 046</b>                                   | <b>214 125</b>   |
| Profit (perte) sur la cession d'immeubles de placement                                                                                               | 3    | —                                   | 8 315             | (829)                                            | 51 605           |
| Perte de valeur d'immeubles de placement                                                                                                             | 3    | —                                   | —                 | (2 100)                                          | —                |
| Dotation aux amortissements                                                                                                                          | 3, 5 | (18 465)                            | (17 908)          | (56 061)                                         | (55 966)         |
| Frais généraux et frais d'administration                                                                                                             | 12   | (5 062)                             | (6 112)           | (15 041)                                         | (17 866)         |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                                                                               | 13   | (22 250)                            | (24 504)          | (66 896)                                         | (74 506)         |
| Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence                                                           | 4    | 101                                 | 125               | 339                                              | 342              |
| <b>Résultat d'exploitation avant impôt sur le résultat</b>                                                                                           |      | <b>19 741</b>                       | <b>30 057</b>     | <b>50 458</b>                                    | <b>117 734</b>   |
| Impôt exigible                                                                                                                                       |      | (7)                                 | (8)               | (7)                                              | (8)              |
| <b>Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts</b>                                                                                     |      | <b>19 734</b>                       | <b>30 049</b>     | <b>50 451</b>                                    | <b>117 726</b>   |
| <b>Charges financières – autres</b>                                                                                                                  |      |                                     |                   |                                                  |                  |
| Distributions aux porteurs de parts                                                                                                                  |      | (35 202)                            | (33 753)          | (105 091)                                        | (101 233)        |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                                                                                              | 12   | (187)                               | (264)             | 1 530                                            | (1 267)          |
|                                                                                                                                                      |      | (35 389)                            | (34 017)          | (103 561)                                        | (102 500)        |
| <b>(Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts</b>                                                                    |      | <b>(15 655)</b>                     | <b>(3 968)</b>    | <b>(53 110)</b>                                  | <b>15 226</b>    |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                                                                                                            |      |                                     |                   |                                                  |                  |
| Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans (la diminution) l'augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts :                  |      |                                     |                   |                                                  |                  |
| Coûts engagés sur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie transférés aux charges financières liées aux activités d'exploitation |      | —                                   | 685               | 510                                              | 1 780            |
| Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie                                                                         |      | 220                                 | 113               | (6 577)                                          | (3 724)          |
| Autres éléments du résultat global                                                                                                                   |      | 220                                 | 798               | (6 067)                                          | (1 944)          |
| <b>Résultat global</b>                                                                                                                               |      | <b>(15 435) \$</b>                  | <b>(3 170) \$</b> | <b>(59 177) \$</b>                               | <b>13 282 \$</b> |

Voir les notes annexes.

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

|                                                                                   | Parts du FPI,<br>parts spéciales<br>comportant droit<br>de vote et parts<br>de société<br>en commandite<br>de catégorie B | Passif net<br>attribuable aux<br>porteurs de parts | Cumul des autres<br>éléments du<br>résultat global | Total               | Attribuables aux  |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                                           |                                                    |                                                    |                     | Parts du FPI      | Parts de société<br>en commandite de<br>catégorie B |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2020                                             | (Note 14)<br>1 759 324 \$                                                                                                 | (304 412) \$                                       | 131 \$                                             | 1 455 043 \$        | 870 792 \$        | 584 251 \$                                          |
| Ajustements au titre du RAPS                                                      | 30                                                                                                                        | —                                                  | —                                                  | 30                  | 30                | —                                                   |
| Résultat global                                                                   | —                                                                                                                         | (53 110)                                           | (6 067)                                            | (59 177)            | (36 663)          | (22 514)                                            |
| Parts émises aux termes du régime de réinvestissement<br>des dividendes (« RRD ») | 2 281                                                                                                                     | —                                                  | —                                                  | 2 281               | 1 335             | 946                                                 |
| Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée<br>sur des parts         | 745                                                                                                                       | —                                                  | —                                                  | 745                 | 745               | —                                                   |
| Produit tiré de l'émission de parts                                               | 97 288                                                                                                                    | —                                                  | —                                                  | 97 288              | 55 863            | 41 425                                              |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>                                                 | <b>1 859 668 \$</b>                                                                                                       | <b>(357 522) \$</b>                                | <b>(5 936) \$</b>                                  | <b>1 496 210 \$</b> | <b>892 102 \$</b> | <b>604 108 \$</b>                                   |

|                                                                           | Parts du FPI,<br>parts spéciales<br>comportant droit<br>de vote et parts<br>de société<br>en commandite<br>de catégorie B | Actif (passif) net<br>attribuable aux<br>porteurs de parts | Cumul des autres<br>éléments du<br>résultat global | Total               | Attribuables aux  |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                           |                                                                                                                           |                                                            |                                                    |                     | Parts du FPI      | Parts de société<br>en commandite<br>de catégorie B |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2019                                     | (Note 13)<br>1 756 458 \$                                                                                                 | (312 287) \$                                               | (1 331) \$                                         | 1 442 840 \$        | 864 779 \$        | 578 061 \$                                          |
| Ajustements découlant de l'adoption d'IFRS 16                             | —                                                                                                                         | (2 505)                                                    | —                                                  | (2 505)             | (1 501)           | (1 004)                                             |
| Ajustements au titre du RAPS                                              | 410                                                                                                                       | 11                                                         | —                                                  | 421                 | 421               | —                                                   |
| Résultat global                                                           | —                                                                                                                         | 15 226                                                     | (1 944)                                            | 13 282              | 6 707             | 6 575                                               |
| Parts émises aux termes du RRD                                            | 1 700                                                                                                                     | —                                                          | —                                                  | 1 700               | 989               | 711                                                 |
| Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée<br>sur des parts | 114                                                                                                                       | —                                                          | —                                                  | 114                 | 114               | —                                                   |
| <b>Solde au 30 septembre 2019</b>                                         | <b>1 758 682 \$</b>                                                                                                       | <b>(299 555) \$</b>                                        | <b>(3 725) \$</b>                                  | <b>1 455 852 \$</b> | <b>871 509 \$</b> | <b>584 343 \$</b>                                   |

Voir les notes annexes.

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

|                                                                                              |      | Trimestres clos les<br>30 septembre |            | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                              | Note | 2020                                | 2019       | 2020                                             | 2019      |
| Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :                                            |      |                                     |            |                                                  |           |
| Activités d'exploitation                                                                     |      |                                     |            |                                                  |           |
| (Diminution) augmentation de l'actif net attribuable aux porteurs de parts                   |      | (15 655) \$                         | (3 968) \$ | (53 110) \$                                      | 15 226 \$ |
| Distribution extraordinaire en trésorerie                                                    |      | —                                   | —          | (14 857)                                         | —         |
| Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires                                      |      | (3 620)                             | (24 213)   | (51 484)                                         | (38 017)  |
| Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation                      | 15   | 21 216                              | 12 061     | 67 302                                           | 12 235    |
| Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie | 15   | 3 610                               | 515        | (19 451)                                         | (16 069)  |
| Impôt sur le résultat payé                                                                   |      | (7)                                 | (8)        | (7)                                              | (8)       |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation                                         |      | 5 544                               | (15 613)   | (71 607)                                         | (26 633)  |
| Activités de financement                                                                     |      |                                     |            |                                                  |           |
| Émission de prêts hypothécaires                                                              | 7    | —                                   | —          | 118 000                                          | 25 288    |
| Charges financières – autres                                                                 |      | (400)                               | (1 066)    | (1 333)                                          | (2 138)   |
| Remboursement de prêts hypothécaires – capital                                               |      | (10 786)                            | (12 773)   | (31 971)                                         | (39 337)  |
| Remboursement de prêts hypothécaires – échéance                                              | 7    | (14 046)                            | (9 576)    | (182 348)                                        | (40 733)  |
| Acompte sur (remboursement de) facilités de crédit à taux variable                           |      | 60 192                              | (36 320)   | 147 588                                          | (135 455) |
| Acompte sur facilités de crédit d'une entreprise commune                                     | 7    | 144                                 | 78         | 430                                              | 6 926     |
| Émission de billets de premier rang non garantis                                             | 8    | —                                   | 200 000    | —                                                | 200 000   |
| Remboursement de billets de premier rang non garantis                                        | 8    | —                                   | (125 000)  | —                                                | (125 000) |
| Émission de parts de FPI et de parts de société en commandite de catégorie B                 | 14   | —                                   | —          | 100 012                                          | —         |
| Frais d'émission des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B       | 14   | (88)                                | —          | (2 724)                                          | —         |
| Paievements au titre des obligations locatives                                               |      | (177)                               | (166)      | (541)                                            | (490)     |
| Avances sur des créances à long terme                                                        |      | —                                   | (259)      | —                                                | (1 731)   |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement                                         |      | 34 839                              | 14 918     | 147 113                                          | (112 670) |
| Activités d'investissement                                                                   |      |                                     |            |                                                  |           |
| Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles                      |      | (5 093)                             | (9 924)    | (10 055)                                         | (42 363)  |
| Ajouts d'immeubles de placement                                                              |      | (30 913)                            | (19 149)   | (59 871)                                         | (56 970)  |
| Produit de la sortie d'immeubles de placement                                                | 3    | —                                   | 15 296     | 901                                              | 228 795   |
| Distributions des (apports aux) coentreprises                                                |      | (3 994)                             | 15 314     | (4 477)                                          | 13 098    |
| Ajouts aux aménagements et au matériel informatique                                          |      | (113)                               | (206)      | (588)                                            | (1 479)   |
| Ajouts aux charges de location différées                                                     |      | (62)                                | (636)      | (771)                                            | (1 778)   |
| Avances sur des créances à long terme                                                        |      | (208)                               | —          | (645)                                            | —         |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement                                       |      | (40 383)                            | 695        | (75 506)                                         | 139 303   |
| Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie                            |      |                                     |            |                                                  |           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture                                        |      | —                                   | —          | —                                                | —         |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture                                         |      | — \$                                | — \$       | — \$                                             | — \$      |

Voir les notes annexes.

## **1) INFORMATION GÉNÉRALE ET NATURE DES ACTIVITÉS**

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« Crombie ») est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui a été établi aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'acquisition d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles de bureaux et d'immeubles à usage mixte productifs de revenus situés au Canada. Crombie est enregistré au Canada et son siège social est situé au 610, East River Road, bureau 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada B2H 3S2. Les états financiers consolidés résumés intermédiaires des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 comprennent les comptes de Crombie et de toutes ses filiales. Les parts de Crombie se négocient à la Bourse de Toronto (« TSX ») sous le symbole « CRR.UN ».

La publication des états financiers consolidés résumés intermédiaires du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 a été autorisée par le conseil de fiducie le 12 novembre 2020.

## **2) SOMMAIRE DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**

À l'exception des indications ci-dessous, les présents états financiers ont été établis selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles utilisées pour la préparation des états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### **a) Déclaration de conformité**

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis conformément à la Norme comptable internationale (« IAS ») 34 *Information financière intermédiaire* et ne comprennent pas toute l'information requise selon IAS 1 *Présentation des états financiers*. Par conséquent, ils doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés audités de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### **b) Mode de présentation**

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

### **c) Estimations comptables et hypothèses critiques**

Pour établir les états financiers consolidés résumés intermédiaires, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés résumés intermédiaires, ainsi que sur les montants des produits et des charges au cours de la période de présentation de l'information. Au 30 septembre 2020, les évaluations faisaient toujours l'objet d'une incertitude accrue en raison de l'éclosion de la nouvelle souche de coronavirus (la « COVID-19 »). Crombie a présenté un niveau de sensibilité plus élevé des taux de capitalisation et continue de surveiller les conséquences éventuelles de la COVID-19 sur les évaluations. Les estimations et les hypothèses qui sont critiques pour la détermination des montants présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires ont trait aux éléments suivants :

#### **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 les données observables sur le marché ne sont pas disponibles, 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 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 ou autres pertes de produits 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 sont obtenus auprès d'une société d'évaluation indépendante, lesquels reflètent les risques particuliers inhérents au résultat d'exploitation net tiré de l'immeuble, afin de déterminer l'évaluation de l'immeuble. 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 au contrat 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) Gestion du risque**

Les marchés ont pâti de l'éclosion de la 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 des pertes d'emploi qui en découlent sur les revenus disponibles des acheteurs au détail peuvent nuire à l'exploitation et aux activités d'aménagement de Crombie, ce qui pourrait notamment augmenter le risque de crédit associé à ses créances, restreindre sa capacité à réagir rapidement aux variations du risque de crédit, exiger du temps supplémentaire pour réaliser les travaux et veiller à l'occupation des aménagements importants, et restreindre sa capacité à répondre aux besoins de ses locataires. Cette situation s'est traduite par une incertitude économique accrue dont les effets possibles sur les résultats futurs de Crombie ne peuvent être évalués de manière fiable.

### **vi) Provision pour créances douteuses**

Crombie évalue, au cas par cas selon le locataire, les pertes prévues relativement à ses loyers à recevoir. Pour déterminer la provision pour créances douteuses, Crombie prend en compte l'historique de paiement et les attentes futures quant aux cas de défaut probables (c'est-à-dire les demandes d'allègement de loyer, les demandes d'allègement de loyer par l'intermédiaire de programmes gouvernementaux tels que le programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») et la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer ou, encore, les déclarations de locataires indiquant qu'ils n'effectueraient pas de paiement de loyer à la date d'échéance) compte tenu des dossiers d'insolvabilité ou des arrangements volontaires d'entreprise déposés ou attendus, des reports probables des paiements exigibles ainsi que des réductions de loyer qui pourraient être accordées par un propriétaire aux termes du programme d'AUCLC. L'évaluation de Crombie est subjective en raison de la nature prospective de la situation. Par conséquent, la provision pour créances douteuses comporte un degré d'incertitude et est établie sur la base d'hypothèses qui pourraient ne pas se révéler exactes compte tenu de l'incertitude sans précédent causée par la COVID-19.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**d) Application de nouvelles normes IFRS**

**i) IFRS 3 Regroupements d'entreprises**

En date du 1<sup>er</sup> 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.

**3) IMMEUBLES DE PLACEMENT**

|                                  | 30 septembre 2020   | 31 décembre 2019    |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Immeubles productifs             | 3 445 788 \$        | 3 461 359 \$        |
| Immeubles en cours d'aménagement | 122 024             | 96 213              |
|                                  | <b>3 567 812 \$</b> | <b>3 557 572 \$</b> |

**Immeubles productifs**

|                                                                         | Terrains            | Bâtiments           | Immobilisations<br>incorporelles | Charges de<br>location<br>différées | Total               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Coût</b>                                                             |                     |                     |                                  |                                     |                     |
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2020                       | 1 117 701 \$        | 2 825 447 \$        | 112 313 \$                       | 8 853 \$                            | 4 064 314 \$        |
| Acquisitions                                                            | 1 457               | 4 020               | 347                              | —                                   | 5 824               |
| Ajouts                                                                  | 1 088               | 34 622              | —                                | 679                                 | 36 389              |
| Cessions                                                                | (1 730)             | —                   | —                                | —                                   | (1 730)             |
| Radiation d'actifs entièrement amortis                                  | —                   | (2 890)             | (39 982)                         | (237)                               | (43 109)            |
| Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6) | (1 072)             | (6 772)             | (180)                            | —                                   | (8 024)             |
| Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement                | 798                 | 7 035               | —                                | —                                   | 7 833               |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>                                       | <b>1 118 242</b>    | <b>2 861 462</b>    | <b>72 498</b>                    | <b>9 295</b>                        | <b>4 061 497</b>    |
| <b>Cumul des amortissements et pertes de valeur</b>                     |                     |                     |                                  |                                     |                     |
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2020                       | 2 673               | 530 576             | 66 657                           | 3 049                               | 602 955             |
| Dotation aux amortissements                                             | 237                 | 50 279              | 3 769                            | 848                                 | 55 133              |
| Perte de valeur                                                         | 700                 | 1 400               | —                                | —                                   | 2 100               |
| Radiation d'actifs entièrement amortis                                  | —                   | (2 890)             | (39 982)                         | (237)                               | (43 109)            |
| Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6) | —                   | (1 283)             | (87)                             | —                                   | (1 370)             |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>                                       | <b>3 610</b>        | <b>578 082</b>      | <b>30 357</b>                    | <b>3 660</b>                        | <b>615 709</b>      |
| <b>Valeur comptable nette au 30 septembre 2020</b>                      | <b>1 114 632 \$</b> | <b>2 283 380 \$</b> | <b>42 141 \$</b>                 | <b>5 635 \$</b>                     | <b>3 445 788 \$</b> |

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre du droit d'utilisation de 16 168 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 554 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a comptabilisé des pertes de valeur de 2 100 \$ à l'égard de trois immeubles. Ces pertes de valeur ont découlé de l'incidence sur la juste valeur des expirations de baux et d'un ralentissement des activités de location plus important que prévu. La perte de valeur a été évaluée pour chaque immeuble et déterminée comme étant le montant de l'excédent de la valeur comptable de l'immeuble, calculée selon la méthode du coût, sur sa valeur recouvrable. Il a été établi que la valeur recouvrable correspondait aux avantages économiques de l'utilisation continue de l'actif ou à son prix de vente diminué des coûts de la vente, selon le plus élevé des deux montants.

**Immeubles en cours d'aménagement**

|                                                   | Terrains         | Bâtiments        | Total             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Solde d'ouverture au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 | 76 104 \$        | 20 109 \$        | 96 213 \$         |
| Acquisitions                                      | 4 231            | —                | 4 231             |
| Ajouts                                            | 2 240            | 27 173           | 29 413            |
| Reclassement dans les immeubles productifs        | (798)            | (7 035)          | (7 833)           |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>                 | <b>81 777 \$</b> | <b>40 247 \$</b> | <b>122 024 \$</b> |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

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

1) Au cours du trimestre clos le 31 mars 2019, Crombie a fait l'acquisition d'un terrain d'une superficie de 20,25 acres à Pointe-Claire, au Québec, pour un coût total de 32 439 \$.

**Juste valeur**

Au 30 septembre 2020, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 772 797 \$ à leur valeur comptable (808 674 \$ au 31 décembre 2019). Crombie comptabilise les immeubles de placement selon la méthode du coût, et les hausses de la juste valeur des immeubles de placement par rapport à leur valeur comptable ne sont comptabilisées qu'une fois qu'elles ont été réalisées par la voie de la cession ou de la décomptabilisation des immeubles. La perte de valeur, en revanche, est comptabilisée dès que la dépréciation a lieu. Au 30 septembre 2020, les évaluations faisaient toujours l'objet d'une incertitude accrue en raison de la COVID-19. Crombie a présenté un niveau de sensibilité plus élevé des taux de capitalisation et continue de surveiller les conséquences éventuelles sur les évaluations.

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

|                          | <b>Juste valeur</b> | <b>Valeur comptable</b> |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>30 septembre 2020</b> | <b>4 615 000 \$</b> | <b>3 842 203 \$</b>     |
| 31 décembre 2019         | 4 605 000 \$        | 3 796 326 \$            |

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

|                                              | Note | <b>30 septembre 2020</b> | 31 décembre 2019 |
|----------------------------------------------|------|--------------------------|------------------|
| Immeubles productifs                         | 3    | <b>3 445 788 \$</b>      | 3 461 359 \$     |
| Immeubles en cours d'aménagement             | 3    | <b>122 024</b>           | 96 213           |
| Loyer à recevoir selon le mode linéaire      | 5    | <b>87 344</b>            | 80 268           |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires | 5    | <b>180 393</b>           | 158 486          |
| Valeur comptable totale                      |      | <b>3 842 203 \$</b>      | 3 796 326 \$     |

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants pour ses immeubles productifs. En ce qui concerne la croissance des immeubles en cours d'aménagement, Crombie présente le taux de capitalisation moyen pondéré exclusion faite de la valeur des immeubles en cours d'aménagement, et les taux comparatifs ont été ajustés pour rendre compte de cette modification.

|                                      | <b>30 septembre 2020</b> | 31 décembre 2019 |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Taux de capitalisation moyen pondéré | <b>5,93 %</b>            | 5,99 %           |

Crombie a déterminé qu'une augmentation (diminution) du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2020 donnerait lieu à une augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

| <b>Sensibilité du taux de capitalisation</b> |        | <b>Augmentation du taux</b> | <b>Diminution du taux</b> |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>30 septembre 2020</b>                     | 0,25 % | <b>(187 000) \$</b>         | <b>197 000 \$</b>         |
|                                              | 0,50 % | <b>(356 000) \$</b>         | <b>420 000 \$</b>         |
|                                              | 0,75 % | <b>(512 000) \$</b>         | <b>665 000 \$</b>         |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**Acquisitions et cessions d'immeubles**

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

| Date de transaction | Vendeur/<br>Acquéreur | Immeubles<br>acquis (cédés) | Superficie approximative<br>en pieds carrés | Prix<br>d'acquisition<br>(de cession) initial |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 9 janvier 2020      | Tiers                 | —                           | —                                           | 280 \$                                        |
| 4 février 2020      | Tiers                 | —                           | —                                           | (1 000)                                       |
| 28 mai 2020         | Partie liée           | 1                           | 29 000                                      | 4 535                                         |
| 7 juillet 2020      | Tiers                 | 1                           | —                                           | 4 575                                         |
|                     |                       |                             | 29 000                                      | 8 390 \$                                      |

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

|                                              | Trimestres clos les<br>30 septembre |           | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |            |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|------------|
| Immeubles de placement cédés                 | 2020                                | 2019      | 2020                                             | 2019       |
| Produit brut                                 | — \$                                | 49 559 \$ | 1 000 \$                                         | 343 138 \$ |
| Coûts de la vente                            | —                                   | (259)     | (99)                                             | (6 509)    |
| Valeur comptable décomptabilisée             | —                                   | 49 300    | 901                                              | 336 629    |
| Terrains                                     | —                                   | (16 123)  | (1 730)                                          | (76 881)   |
| Bâtiments                                    | —                                   | (16 032)  | —                                                | (170 859)  |
| Immobilisations incorporelles                | —                                   | (356)     | —                                                | (4 894)    |
| Charges de location différées                | —                                   | —         | —                                                | (25)       |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires | —                                   | (608)     | —                                                | (18 546)   |
| Loyers à recevoir selon le mode linéaire     | —                                   | (331)     | —                                                | (5 736)    |
| Provisions                                   | —                                   | (7 535)   | —                                                | (8 083)    |
| Profit (perte) à la cession                  | — \$                                | 8 315 \$  | (829) \$                                         | 51 605 \$  |

|                                                                               | Trimestres clos les<br>30 septembre |           | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|------------|
|                                                                               | 2020                                | 2019      | 2020                                             | 2019       |
| Produit                                                                       | — \$                                | 49 300 \$ | 901 \$                                           | 336 629 \$ |
| Emprunts hypothécaires repris par l'acheteur                                  | —                                   | (6 625)   | —                                                | (80 455)   |
| Contrepartie hors trésorerie, ajout d'une participation dans une coentreprise | —                                   | (27 379)  | —                                                | (27 379)   |
| Produit en trésorerie                                                         | — \$                                | 15 296 \$ | 901 \$                                           | 228 795 \$ |

**4) PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES**

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

|                                    | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| 1600 Davie Limited Partnership     | 50,0 %            | 50,0 %           |
| Bronte Village Limited Partnership | 50,0 %            | 50,0 %           |
| The Duke Limited Partnership       | 50,0 %            | 50,0 %           |
| 140 CPN Limited                    | 50,0 %            | 50,0 %           |

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

|                                                 | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Actif non courant                               | 403 679 \$        | 297 598 \$       |
| Actif courant                                   | 31 160            | 31 287           |
| Passif non courant                              | (130 553)         | (111 845)        |
| Passif courant                                  | (205 095)         | (127 444)        |
| Actif net                                       | 99 191 \$         | 89 596 \$        |
| Participation de Crombie dans les coentreprises | 49 921 \$         | 45 123 \$        |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

|                                                                                                                     | Trimestres clos les<br>30 septembre |        | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                     | 2020                                | 2019   | 2020                                             | 2019     |
| Produits des activités ordinaires                                                                                   | 492 \$                              | 510 \$ | 1 335 \$                                         | 1 239 \$ |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                                          | (98)                                | (112)  | (323)                                            | (300)    |
| Frais généraux et frais d'administration                                                                            | (51)                                | —      | (51)                                             | (2)      |
| Amortissement des immeubles de placement                                                                            | (43)                                | (41)   | (133)                                            | (122)    |
| Charges financières liées aux activités d'exploitation                                                              | (97)                                | (108)  | (149)                                            | (131)    |
| Résultat net                                                                                                        | 203 \$                              | 249 \$ | 679 \$                                           | 684 \$   |
| Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence | 101 \$                              | 125 \$ | 339 \$                                           | 342 \$   |

Le tableau qui suit présente la variation de la valeur comptable totale des participations de Crombie dans des coentreprises pour la période de neuf mois et l'exercice clos suivants :

|                        | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Solde d'ouverture      | 45 123 \$         | 39 485 \$        |
| Apports                | 4 510             | 28 111           |
| Distributions          | (51)              | (15 366)         |
| Profit différé         | —                 | (7 441)          |
| Quote-part du résultat | 339               | 334              |
| Solde de clôture       | 49 921 \$         | 45 123 \$        |

## 5) AUTRES ACTIFS

|                                                                    | 30 septembre 2020 |             |            | 31 décembre 2019 |             |            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|------------|------------------|-------------|------------|
|                                                                    | Courant           | Non courant | Total      | Courant          | Non courant | Total      |
| Créances clients                                                   | 36 060 \$         | — \$        | 36 060 \$  | 14 976 \$        | 6 041 \$    | 21 017 \$  |
| Provision pour créances douteuses                                  | (7 821)           | —           | (7 821)    | (340)            | —           | (340)      |
| Créances clients, montant net                                      | 28 239            | —           | 28 239     | 14 636           | 6 041       | 20 677     |
| Charges payées d'avance et acomptes                                | 21 185            | —           | 21 185     | 15 533           | —           | 15 533     |
| Autres immobilisations corporelles <sup>1), 2)</sup>               | —                 | 9 853       | 9 853      | —                | 10 000      | 10 000     |
| Montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement | 387               | 7 833       | 8 220      | 363              | 8 125       | 8 488      |
| Loyer à recevoir selon le mode linéaire                            | —                 | 87 344      | 87 344     | —                | 80 268      | 80 268     |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires                       | —                 | 180 393     | 180 393    | —                | 158 486     | 158 486    |
| Autres                                                             | 90                | 149         | 239        | 93               | 215         | 308        |
| Montants à recevoir de parties liées                               | 15 533            | 8 993       | 24 526     | —                | 23 812      | 23 812     |
|                                                                    | 65 434 \$         | 294 565 \$  | 359 999 \$ | 30 625 \$        | 286 947 \$  | 317 572 \$ |

1) Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, l'amortissement des autres immobilisations corporelles s'est chiffré à 928 \$ (869 \$ au 30 septembre 2019).

2) Sont inclus dans les autres immobilisations corporelles des actifs au titre du droit d'utilisation de 1 251 \$ (1 493 \$ au 31 décembre 2019), déduction faite du cumul des amortissements de 1 008 \$ (574 \$ au 31 décembre 2019) au titre des contrats de location de bureaux et de véhicules.

### Avantages incitatifs accordés aux locataires

|                                       | Coût              | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 | 236 071 \$        | 77 585 \$            | 158 486 \$             |
| Ajouts                                | 34 897            | —                    | 34 897                 |
| Amortissement                         | —                 | 12 990               | (12 990)               |
| Sortie d'actifs entièrement amortis   | (11 129)          | (11 129)             | —                      |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>     | <b>259 839 \$</b> | <b>79 446 \$</b>     | <b>180 393 \$</b>      |

Les créances douteuses, inscrites dans les charges d'exploitation liées aux immeubles, se sont établies comme suit au cours des quatre derniers trimestres :

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Trimestre clos le 30 septembre 2020 | 1 018 \$ |
| Trimestre clos le 30 juin 2020      | 8 722 \$ |
| Trimestre clos le 31 mars 2020      | 1 087 \$ |
| Trimestre clos le 31 décembre 2019  | 67 \$    |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE**

|                                                         | Terrains | Immeubles | Immobilisations incorporelles | Avantages incitatifs accordés aux locataires | Total    |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------|
| Actifs transférés aux actifs détenus en vue de la vente | 1 072 \$ | 5 489 \$  | 93 \$                         | — \$                                         | 6 654 \$ |
| Valeur comptable nette au 30 septembre 2020             | 1 072 \$ | 5 489 \$  | 93 \$                         | — \$                                         | 6 654 \$ |

Crombie a déterminé que l'un de ses immeubles de placement satisfait aux critères de classement à titre d'actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2020 compte tenu de l'état d'avancement actuel du processus de vente.

Avant d'être classé comme détenu en vue de la vente, l'immeuble a été évalué afin d'établir s'il avait subi une perte de valeur, laquelle, à ce moment, correspondait au montant de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable, le cas échéant. Aucune dotation à l'amortissement ne sera comptabilisée pendant que l'immeuble est classé comme détenu en vue de la vente. Crombie prévoit réaliser la vente de cet immeuble au cours des 12 prochains mois.

**7) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT**

|                                                                             | Fourchette      | Taux d'intérêt moyen pondéré | Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                          | 2,35 % - 6,80 % | 4,04 %                       | 5,0 ans                                   | 1 217 578 \$      | 1 309 077 \$     |
| Facilité de crédit à court terme non garantie                               |                 |                              | 0,5 an                                    | 75 000            | —                |
| Facilité de crédit renouvelable à taux variable                             |                 |                              | 2,8 ans                                   | 18 927            | 15 339           |
| Facilité de crédit d'une entreprise commune I                               |                 |                              | 3,6 ans                                   | 7 136             | 6 978            |
| Facilité de crédit d'une entreprise commune II                              |                 |                              | 4,0 ans                                   | 2 263             | 1 991            |
| Facilité de crédit bilatérale non garantie                                  |                 |                              | 0,9 an                                    | 99 000            | 30 000           |
| Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe |                 |                              |                                           | (7 244)           | (6 567)          |
|                                                                             |                 |                              |                                           | 1 412 660 \$      | 1 356 818 \$     |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>                                               |                 |                              |                                           |                   |                  |
| Partie non courante                                                         |                 |                              |                                           | 1 124 515 \$      | 1 045 015 \$     |
| Partie courante                                                             |                 |                              |                                           | 85 819            | 257 495          |
| <b>Facilités de crédit</b>                                                  |                 |                              |                                           |                   |                  |
| Partie non courante                                                         |                 |                              |                                           | 28 326            | 54 308           |
| Partie courante                                                             |                 |                              |                                           | 174 000           | —                |
|                                                                             |                 |                              |                                           | 1 412 660 \$      | 1 356 818 \$     |

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 2 556 082 \$ au 30 septembre 2020 (2 705 625 \$ au 31 décembre 2019) sont actuellement donnés en nantissement d'emprunts hypothécaires ou de la facilité de crédit renouvelable à taux variable. La valeur comptable comprend les immeubles de placement ainsi que les loyers à recevoir comptabilisés selon le mode linéaire et les avantages incitatifs accordés aux locataires qui sont inclus dans les autres actifs.

**Activité en matière d'emprunts hypothécaires**

| Période de neuf mois close le | Type                | Nombre d'emprunts hypothécaires | Moyenne pondérée |                 | Période d'amortissement en années | Produits (remboursements) |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                               |                     |                                 | Taux             | Durée en années |                                   |                           |
| 30 septembre 2020             | Ajout <sup>1)</sup> | —                               | 3,22 %           |                 |                                   | 5 125 \$                  |
|                               | Nouveau             | 1                               | 3,88 %           | 16,1            | 30,0                              | 118 000                   |
|                               | Remboursement       | 9                               | 5,40 %           |                 |                                   | (182 430)                 |
|                               |                     |                                 |                  |                 |                                   | (59 305) \$               |

1) Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a comptabilisé un ajout de 5 125 \$ à un emprunt hypothécaire pour régler un montant à verser à 1600 Davie Limited Partnership. Cet emprunt hypothécaire est lié à la composante commerciale de l'aménagement de Davie Street, qui est entièrement incluse dans les états financiers de Crombie.

**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. 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.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**Facilité de crédit bilatérale non garantie**

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prolongée et augmentée au troisième trimestre de 2020. Le montant maximal de capital de la facilité de crédit bilatérale non garantie est dorénavant de 130 000 \$ et la facilité vient à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Elle est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts aux termes de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une acceptation bancaire ou d'une avance au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peuvent varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS.

**8) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS**

|                                            | Date d'échéance           | Taux d'intérêt | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019  |
|--------------------------------------------|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Série B                                    | 1 <sup>er</sup> juin 2021 | 3,962 %        | 250 000 \$        | 250 000 \$        |
| Série D                                    | 21 novembre 2022          | 4,066 %        | 150 000           | 150 000           |
| Série E                                    | 31 janvier 2025           | 4,800 %        | 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)           |
|                                            |                           |                | <b>922 686 \$</b> | <b>922 479 \$</b> |

Les billets de premier rang non garantis sont présentés dans le bilan consolidé comme suit :

|                     | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019  |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Partie courante     | 250 000 \$        | — \$              |
| Partie non courante | 672 686           | 922 479           |
| Total               | <b>922 686 \$</b> | <b>922 479 \$</b> |

**9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS**

|                                                                                                   | 30 septembre 2020 |                  |                   | 31 décembre 2019  |                  |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                   | Courant           | Non courant      | Total             | Courant           | Non courant      | Total             |
| Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement                         | 34 673 \$         | — \$             | 34 673 \$         | 51 751 \$         | — \$             | 51 751 \$         |
| Charges d'exploitation liées aux immeubles                                                        | 20 911            | —                | 20 911            | 29 932            | —                | 29 932            |
| Loyers payés d'avance                                                                             | 11 232            | —                | 11 232            | 9 665             | —                | 9 665             |
| Charges financières liées aux titres de créance, billets et débentures des immeubles de placement | 12 929            | —                | 12 929            | 11 913            | —                | 11 913            |
| Montants à payer à une partie liée                                                                | 1 046             | —                | 1 046             | —                 | —                | —                 |
| Juste valeur des swaps de taux d'intérêt                                                          | 5 629             | —                | 5 629             | (947)             | —                | (947)             |
| Distributions à verser                                                                            | 11 735            | —                | 11 735            | 26 429            | —                | 26 429            |
| Régimes de rémunération fondée sur des parts                                                      | 2 598             | 9 653            | 12 251            | 4 671             | 9 793            | 14 464            |
| Produit différé                                                                                   | 198               | 4 552            | 4 750             | 70                | 4 820            | 4 890             |
|                                                                                                   | <b>100 951 \$</b> | <b>14 205 \$</b> | <b>115 156 \$</b> | <b>133 484 \$</b> | <b>14 613 \$</b> | <b>148 097 \$</b> |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES**

|                                                                                     | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                     | 2020                                | 2019             | 2020                                             | 2019              |
| <b>Produits tirés des contrats de location simple</b>                               |                                     |                  |                                                  |                   |
| Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires <sup>1)</sup>     | 83 845 \$                           | 85 545 \$        | 257 636 \$                                       | 261 387 \$        |
| Produits de location conditionnels                                                  | 229                                 | 505              | 666                                              | 1 401             |
| Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire                                  | 3 266                               | 2 682            | 7 076                                            | 8 207             |
| Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires                      | (4 752)                             | (3 515)          | (12 990)                                         | (10 541)          |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location                             | 34                                  | 796              | 370                                              | 1 605             |
| <b>Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients</b> |                                     |                  |                                                  |                   |
| Recouvrement des coûts liés aux aires communes                                      | 9 812                               | 9 956            | 36 661                                           | 35 787            |
| Produits tirés des espaces de stationnement                                         | 486                                 | 1 377            | 2 254                                            | 4 072             |
|                                                                                     | <b>92 920 \$</b>                    | <b>97 346 \$</b> | <b>291 673 \$</b>                                | <b>301 918 \$</b> |

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

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

|                                                      | Trimestres clos les 30 septembre |        |           |        | Périodes de neuf mois closes les 30 septembre |        |            |        |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|--------|-----------|--------|-----------------------------------------------|--------|------------|--------|
|                                                      | 2020                             |        | 2019      |        | 2020                                          |        | 2019       |        |
| Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire) | 52 648 \$                        | 56,7 % | 47 451 \$ | 48,7 % | 152 891 \$                                    | 52,4 % | 156 916 \$ | 52,0 % |

**11) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE**

**Crombie en tant que bailleur**

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2020, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

|                              | Reste de<br>2020 | Exercices clos les 31 décembre |            |            |            |              | Par la suite | Total        |
|------------------------------|------------------|--------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|                              | 2020             | 2021                           | 2022       | 2023       | 2024       |              |              |              |
| Revenu locatif minimum futur | 68 073 \$        | 264 495 \$                     | 253 182 \$ | 240 354 \$ | 229 145 \$ | 1 704 529 \$ |              | 2 759 778 \$ |

Crombie gère le risque résiduel de ses immeubles de placement au moyen d'un programme de gestion dynamique des dépenses d'investissement et de la location de tous locaux vacants. Le portefeuille de Crombie ne comporte pas un risque résiduel important.

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

**a) Frais généraux et frais d'administration**

|                                                                      | Trimestres clos les<br>30 septembre |                 | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                      | 2020                                | 2019            | 2020                                             | 2019             |
| Salaires et avantages du personnel                                   | 3 601 \$                            | 4 245 \$        | 10 482 \$                                        | 12 270 \$        |
| Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte | 912                                 | 1 040           | 2 613                                            | 2 773            |
| Coûts d'occupation et autres                                         | 549                                 | 827             | 1 946                                            | 2 823            |
|                                                                      | <b>5 062 \$</b>                     | <b>6 112 \$</b> | <b>15 041 \$</b>                                 | <b>17 866 \$</b> |

**b) Diminution (augmentation) de la juste valeur des instruments financiers**

|                           | Trimestres clos les<br>30 septembre |          | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |            |
|---------------------------|-------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|------------|
|                           | 2020                                | 2019     | 2020                                             | 2019       |
| Régime de parts différées | (187) \$                            | (264) \$ | 1 530 \$                                         | (1 267) \$ |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**13) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION**

|                                                                                                | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                | 2020                                | 2019             | 2020                                             | 2019             |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                             | 12 800 \$                           | 16 482 \$        | 38 143 \$                                        | 51 478 \$        |
| Facilités à terme, renouvelables et à vue à taux variable                                      | 908                                 | 904              | 3 208                                            | 3 355            |
| Intérêts incorporés                                                                            | (1 458)                             | (1 199)          | (4 044)                                          | (3 394)          |
| Billets de premier rang non garantis                                                           | 9 637                               | 7 952            | 28 498                                           | 21 979           |
| Produit d'intérêts sur le montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement   | (97)                                | (100)            | (292)                                            | (302)            |
| Intérêts sur une obligation locative                                                           | 460                                 | 465              | 1 383                                            | 1 390            |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation</b>                                  | <b>22 250</b>                       | <b>24 504</b>    | <b>66 896</b>                                    | <b>74 506</b>    |
| Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation | 81                                  | 128              | 233                                              | 420              |
| Variation des charges financières à payer                                                      | (1 626)                             | (1 291)          | (1 016)                                          | (2 870)          |
| Amortissement des swaps efficaces                                                              | —                                   | (226)            | (510)                                            | (1 321)          |
| Intérêts incorporés <sup>1)</sup>                                                              | 1 458                               | 1 199            | 4 044                                            | 3 394            |
| Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis                  | 112                                 | 111              | 332                                              | 330              |
| Amortissement des charges de financement différées                                             | (737)                               | (922)            | (2 171)                                          | (2 747)          |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées</b>                          | <b>21 538 \$</b>                    | <b>23 503 \$</b> | <b>67 808 \$</b>                                 | <b>71 712 \$</b> |

1) Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,613 % (3,723 % au 30 septembre 2019).

**14) PARTS EN COURS**

|                                                                        | Parts de société en commandite<br>de catégorie B et parts spéciales<br>comportant droit de vote rattachées |                     | Total              |                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
|                                                                        | Nombre<br>de parts                                                                                         | Montant             | Nombre<br>de parts | Montant           |
| Solde au 1 <sup>er</sup> janvier 2020                                  | 89 697 623                                                                                                 | 1 042 696 \$        | 62 045 732         | 716 628 \$        |
| Variation nette des prêts à recevoir aux termes du RAPS                | —                                                                                                          | 30                  | —                  | —                 |
| Parts émises aux termes du RRD                                         | 96 568                                                                                                     | 1 335               | 68 453             | 946               |
| Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts | 58 090                                                                                                     | 745                 | —                  | —                 |
| Parts émises (produit présenté déduction faite des frais d'émission)   | 3 657 000                                                                                                  | 55 863              | 2 593 750          | 41 425            |
| <b>Solde au 30 septembre 2020</b>                                      | <b>93 509 281</b>                                                                                          | <b>1 100 669 \$</b> | <b>64 707 935</b>  | <b>758 999 \$</b> |

**Parts du FPI Crombie**

Le 11 février 2020, Crombie a conclu un placement public par voie de prise ferme visant 3 657 000 parts au prix de 16,00 \$ chacune, pour un produit de 55 863 \$, déduction faite des frais d'émission.

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

Le 11 février 2020, parallèlement à l'émission de parts du FPI, ECL Developments 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.

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

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**15) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE**

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

|                                                                                                        | Trimestres clos les<br>30 septembre |                  | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                        | 2020                                | 2019             | 2020                                             | 2019             |
| Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :                              |                                     |                  |                                                  |                  |
| Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire                                                     | (3 266) \$                          | (2 682) \$       | (7 076) \$                                       | (8 207) \$       |
| Amortissement des incitatifs accordés aux locataires                                                   | 4 752                               | 3 515            | 12 990                                           | 10 541           |
| Profit (perte) sur la cession d'immeubles de placement                                                 | —                                   | (8 315)          | 829                                              | (51 605)         |
| Perte de valeur d'immeubles de placement                                                               | —                                   | —                | 2 100                                            | —                |
| Dotation aux amortissements                                                                            | 18 465                              | 17 908           | 56 061                                           | 55 966           |
| Rémunération fondée sur des parts                                                                      | —                                   | 5                | —                                                | 11               |
| Amortissement des swaps efficaces, des charges de financement et autres                                | 625                                 | 1 037            | 2 349                                            | 3 739            |
| Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence             | (101)                               | (125)            | (339)                                            | (342)            |
| Distributions aux porteurs de parts sous forme de parts aux termes du RRD sans effet sur la trésorerie | 581                                 | 480              | 2 281                                            | 1 700            |
| Charge d'impôt sur le résultat                                                                         | 7                                   | 8                | 7                                                | 8                |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location sans effet sur la trésorerie                   | (34)                                | (34)             | (370)                                            | (843)            |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                                                | 187                                 | 264              | (1 530)                                          | 1 267            |
|                                                                                                        | <b>21 216 \$</b>                    | <b>12 061 \$</b> | <b>67 302 \$</b>                                 | <b>12 235 \$</b> |

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

|                                                    | Trimestres clos les<br>30 septembre |               | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |                    |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|--------------------|
|                                                    | 2020                                | 2019          | 2020                                             | 2019               |
| Trésorerie liée aux éléments suivants :            |                                     |               |                                                  |                    |
| Créances                                           | (449) \$                            | (10 823) \$   | (7 562) \$                                       | (8 916) \$         |
| Charges payées d'avance, acomptes et autres actifs | 473                                 | 8 119         | (5 223)                                          | (7 592)            |
| Créditeurs et autres passifs                       | 3 586                               | 3 219         | (6 666)                                          | 439                |
|                                                    | <b>3 610 \$</b>                     | <b>515 \$</b> | <b>(19 451) \$</b>                               | <b>(16 069) \$</b> |

**16) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES**

Au 30 septembre 2020, Empire, par l'intermédiaire de sa filiale en propriété exclusive ECLD, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Les transactions entre parties liées sont principalement des transactions conclues avec des entités associées à Crombie par le truchement de la participation indirecte que détient Empire. Les transactions entre parties liées comprennent également les transactions avec des coentreprises dans lesquelles Crombie détient une participation de 50 % ainsi que les transactions avec des membres du personnel de direction clé et les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

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

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

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

|                                                                          | Trimestres clos les<br>30 septembre |             | Périodes de neuf mois closes les<br>30 septembre |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|-------------|
|                                                                          | 2020                                | 2019        | 2020                                             | 2019        |
| <b>Produits tirés des immeubles</b>                                      |                                     |             |                                                  |             |
| Produits tirés des immeubles                                             | 52 648 \$                           | 47 451 \$   | 152 891 \$                                       | 156 916 \$  |
| Revenus tirés des contrats de location principaux                        | 223 \$                              | 269 \$      | 706 \$                                           | 678 \$      |
| Revenus tirés de la résiliation de contrats de location                  | 34 \$                               | 34 \$       | 102 \$                                           | 488 \$      |
| <b>Charges d'exploitation liées aux immeubles</b>                        | (16) \$                             | (17) \$     | (40) \$                                          | (41) \$     |
| <b>Frais généraux et frais d'administration</b>                          |                                     |             |                                                  |             |
| Services de gestion immobilière recouvrés                                | 147 \$                              | 147 \$      | 351 \$                                           | 425 \$      |
| Autres frais généraux et frais d'administration                          | (65) \$                             | (59) \$     | (194) \$                                         | (181) \$    |
| <b>Charges financières liées aux activités d'exploitation</b>            |                                     |             |                                                  |             |
| Compensation du taux d'intérêt                                           | 63 \$                               | 69 \$       | 194 \$                                           | 211 \$      |
| <b>Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts</b> | (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 diminution des frais généraux et frais d'administration.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a émis 68 453 parts de société en commandite de catégorie B (49 206 parts au 30 septembre 2019) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 14).

Le 28 mai 2020, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire un immeuble pour un prix d'acquisition total de 4 535 \$ compte non tenu des coûts de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, Crombie a investi dans les immeubles suivants occupés par des filiales d'Empire, ce qui a donné lieu à la modification de la durée des contrats de location de chaque immeuble concerné :

- 12 747 \$ dans la modernisation et la conversion de trois immeubles existants;
- 14 489 \$ dans des améliorations écoénergétiques de 147 immeubles existants;
- 3 535 \$ dans les améliorations aux immobilisations de cinq immeubles existants.

Ces montants ont été pris en compte dans les ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires ou les ajouts aux immeubles productifs selon la nature des travaux réalisés. Les coûts sont amortis sur la durée des contrats de location modifiés ou la durée d'utilité des projets, le cas échéant.

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 un emprunt hypothécaire de 25 526 \$ à verser à 1600 Davie Limited Partnership. Cet emprunt hypothécaire a trait à la composante commerciale de l'aménagement de Davie Street, qui est prise en compte intégralement dans les états financiers de Crombie.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**17) INSTRUMENTS FINANCIERS**

**a) Juste valeur des instruments financiers**

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

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

- Niveau 1 – prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Niveau 2 – données d'entrée autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour des actifs ou des passifs, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 – données d'entrée non observables pour les actifs ou les passifs.

Il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs ou depuis ces niveaux au cours de la période close le 30 septembre 2020.

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

|                                           | <b>30 septembre 2020</b> |                             | <b>31 décembre 2019</b> |                             |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|                                           | <b>Juste<br/>valeur</b>  | <b>Valeur<br/>comptable</b> | <b>Juste<br/>valeur</b> | <b>Valeur<br/>comptable</b> |
| <b>Actifs financiers</b>                  |                          |                             |                         |                             |
| Créances à long terme <sup>1)</sup>       | <b>24 757 \$</b>         | <b>24 765 \$</b>            | 23 911 \$               | 24 120 \$                   |
| <b>Passifs financiers</b>                 |                          |                             |                         |                             |
| Dette relative aux immeubles de placement | <b>1 491 887 \$</b>      | <b>1 419 904 \$</b>         | 1 400 821 \$            | 1 363 385 \$                |
| Billets de premier rang non garantis      | <b>979 209</b>           | <b>925 000</b>              | 946 700                 | 925 000                     |
| Total des autres passifs financiers       | <b>2 471 096 \$</b>      | <b>2 344 904 \$</b>         | 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 de montants à recevoir d'une partie liée.

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

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

- trésorerie et équivalents de trésorerie;
- créances;
- fournisseurs et autres créditeurs (exception faite de tout dérivé incorporé).

**b) Gestion des risques**

Dans le cours normal de ses activités, Crombie est exposé à un certain nombre de risques financiers susceptibles de nuire à sa performance sur le plan de l'exploitation. Les risques les plus importants, de même que les mesures prises pour les gérer, sont décrits dans le rapport annuel de Crombie.

**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 et d'autres ajustements au résultat d'exploitation net sont réalisés 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.

Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires. Le solde des créances en souffrance est habituellement négligeable. Toutefois, le solde des créances historiquement bas a augmenté de manière significative au cours du trimestre et de l'exercice à ce jour en raison 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. La provision pour

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

créances douteuses est entièrement examinée à chaque date de clôture; les créances courantes et à long terme sont quant à elles examinées périodiquement.

Crombie poursuit son évaluation des répercussions de la COVID-19 et a augmenté sa provision pour pertes de crédit attendues pour certains locataires.

#### Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer les obligations liées à la dette au fur et à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes au fur et à mesure qu'elles se présentent. Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir aux intérêts sur la dette, financer les frais généraux et frais d'administration, réinvestir dans le portefeuille au moyen de dépenses d'investissement, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. Les exigences de remboursement de la dette de Crombie sont principalement financées au moyen du refinancement des dettes venant à échéance. Les exigences de financement relatives à l'acquisition d'immeubles sont financées au moyen d'une combinaison d'accès aux marchés des capitaux d'emprunt et aux marchés des capitaux propres et du recyclage des capitaux tirés de cessions d'immeubles.

Il existe un risque que les marchés des capitaux d'emprunt ne puissent refinancer la dette à taux fixe et à taux variable venant à échéance selon des modalités acceptables pour Crombie ou selon n'importe quelles modalités. Crombie cherche à atténuer ce risque en échelonnant les dates d'échéance de sa dette. Il existe aussi un risque que les marchés des capitaux propres ne soient pas réceptifs à un placement visant des parts de FPI de Crombie et selon des modalités de financement acceptables pour Crombie. Crombie atténue son exposition au risque de liquidité grâce à une démarche prudente en matière de gestion du capital (voir note 18). 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 le montant de toute lettre de crédit en cours, et il ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie.

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

| Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre |                                               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |  |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
|                                                   | Flux de trésorerie contractuels <sup>1)</sup> | 2021              | 2022              | 2023              | 2024              | 2025              | Par la suite      |  |
| Emprunts hypothécaires à taux fixe <sup>2)</sup>  | 1 426 036 \$                                  | 132 804 \$        | 285 917 \$        | 249 666 \$        | 276 247 \$        | 112 362 \$        | 369 040 \$        |  |
| Billets de premier rang non garantis              | 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             | —                 |  |
| <b>Total</b>                                      | <b>2 845 586 \$</b>                           | <b>597 558 \$</b> | <b>316 877 \$</b> | <b>444 086 \$</b> | <b>307 369 \$</b> | <b>307 780 \$</b> | <b>871 916 \$</b> |  |

1) Les flux de trésorerie contractuels comprennent le capital et les intérêts, compte non tenu des options de prorogation.

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

#### 18) GESTION DU CAPITAL

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

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

|                                                                                                          | 30 septembre 2020   | 31 décembre 2019    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                                                       | 1 210 334 \$        | 1 302 510 \$        |
| Facilités de crédit                                                                                      | 202 326             | 54 308              |
| Billets de premier rang non garantis                                                                     | 922 686             | 922 479             |
| Porteurs de parts du FPI Crombie                                                                         | 892 102             | 870 792             |
| Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B | 604 108             | 584 251             |
| Obligations locatives                                                                                    | 29 064              | 29 419              |
|                                                                                                          | <b>3 860 620 \$</b> | <b>3 763 759 \$</b> |

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

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

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

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

|                                                                          | <b>30 septembre 2020</b> | <b>31 décembre 2019</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Emprunts hypothécaires à taux fixe                                       | <b>1 217 578 \$</b>      | 1 309 077 \$            |
| Billets de premier rang non garantis                                     | <b>925 000</b>           | 925 000                 |
| Facilité de crédit renouvelable à taux variable                          | <b>18 927</b>            | 15 339                  |
| Facilités de crédit d'une entreprise commune                             | <b>9 399</b>             | 8 969                   |
| Facilité de crédit bilatérale                                            | <b>99 000</b>            | 30 000                  |
| Facilité de crédit à court terme non garantie                            | <b>75 000</b>            | —                       |
| Obligations locatives                                                    | <b>29 064</b>            | 29 419                  |
| Total de la dette en cours                                               | <b>2 373 968</b>         | 2 317 804               |
| Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable             | <b>(345)</b>             | (539)                   |
| Dette                                                                    | <b>2 373 623 \$</b>      | 2 317 265 \$            |
| Immeubles productifs, au coût                                            | <b>4 058 440 \$</b>      | 4 061 957 \$            |
| Immeubles en cours d'aménagement, au coût                                | <b>122 024</b>           | 96 213                  |
| Composante des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût <sup>1)</sup> | <b>63 677</b>            | 64 754                  |
| Participation dans des coentreprises                                     | <b>49 921</b>            | 45 123                  |
| Autres actifs, au coût                                                   | <b>441 589</b>           | 396 374                 |
| Charges de financement différées                                         | <b>9 853</b>             | 9 715                   |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente, au coût               | <b>8 024</b>             | —                       |
| Compensation du taux d'intérêt                                           | <b>(345)</b>             | (539)                   |
| Valeur comptable brute                                                   | <b>4 753 183 \$</b>      | 4 673 597 \$            |
| Ratio dette/valeur comptable brute, au coût                              | <b>49,9 %</b>            | 49,6 %                  |

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

Aux termes des dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable 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. Les conditions de la facilité de crédit renouvelable exigent également que Crombie maintienne certaines clauses restrictives :

- le résultat d'exploitation net annualisé tiré des immeubles prescrits doit être d'au moins 1,4 fois la couverture des exigences du service de la dette annualisé connexe;
- le résultat d'exploitation net annualisé tiré de tous les immeubles doit être d'au moins 1,4 fois la couverture de toutes les exigences du service de la dette annualisé;
- l'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité au montant utilisé aux termes de cette facilité et au montant de toute lettre de crédit en cours, et ne peut dépasser la sûreté liée à l'assiette d'emprunts fournie par Crombie;
- les distributions aux porteurs de parts sont limitées à 100 % des fonds provenant des activités d'exploitation.

Au 30 septembre 2020, Crombie respectait toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunt.

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE**  
**Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audité)**  
(en milliers de dollars canadiens)  
**30 septembre 2020**

**19) OBLIGATIONS LOCATIVES**

Les loyers minimaux futurs que recevra Crombie à titre de preneur s'établissent comme suit :

|                                          | Périodes de 12 mois se terminant les 30 septembre |          |          |          |          |                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|---------------------|
|                                          | Total                                             | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | 2025 Par la suite   |
| Loyers minimaux futurs                   | 147 500 \$                                        | 2 495 \$ | 2 353 \$ | 2 273 \$ | 2 138 \$ | 2 123 \$ 136 118 \$ |
| Charges financières                      | (118 436)                                         | (1 827)  | (1 799)  | (1 801)  | (1 793)  | (1 790) (109 426)   |
| Valeur actualisée des paiements de loyer | 29 064 \$                                         | 668 \$   | 554 \$   | 472 \$   | 345 \$   | 333 \$ 26 692 \$    |

Les obligations locatives sont présentées comme suit dans le bilan consolidé :

|                     | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Partie courante     | 668 \$            | 744 \$           |
| Partie non courante | 28 396            | 28 675           |
| Total               | 29 064 \$         | 29 419 \$        |

Certains contrats de location de Crombie contiennent des clauses de loyer conditionnel. Les loyers conditionnels sont comptabilisés à l'état consolidé du résultat global lorsque les clauses sont respectées. Les contrats de location comportent des options de renouvellement et d'achat. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, des loyers minimaux de 1 924 \$ ont été payés par Crombie.

**20) ENGAGEMENTS, PASSIFS ÉVENTUELS ET GARANTIES**

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

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

Crombie obtient des lettres de crédit à l'appui de ses obligations à l'égard des travaux de construction sur ses immeubles de placement et de la satisfaction des exigences de financement par emprunts hypothécaires. Au 30 septembre 2020, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 5 746 \$ relativement aux éléments suivants :

|                                                                                                                     | 30 septembre 2020 | 31 décembre 2019 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement                                                     | 3 906 \$          | 3 805 \$         |
| Prêteurs hypothécaires, principalement pour régler les financements hypothécaires relatifs aux immeubles réaménagés | 1 840             | 1 840            |
| Total des lettres de crédit en cours                                                                                | 5 746 \$          | 5 645 \$         |

Au 30 septembre 2020, Crombie a conclu des contrats de construction totalisant 323 401 \$, dont une somme de 255 023 \$ a été réglée. Ce montant rend compte des contrats signés avec des coentreprises selon le pourcentage de la participation 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 consenti une indemnité de 1 337 \$ dans le cadre d'un cautionnement tenant lieu de privilège, sur une base solidaire, visant 1600 Davie Limited Partnership. Cette indemnité est liée au retrait d'un privilège consenti 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.

**21) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Le 19 octobre 2020, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 31 octobre 2020 inclusivement. Les distributions seront versées le 13 novembre 2020 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2020.
- d) 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<sup>er</sup> juin 2021.
- e) 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 \$.
- f) 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 \$.
- g) 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.

**22) INFORMATIONS SECTORIELLES**

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