

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
États financiers consolidés résumés intermédiaires
30 septembre 2021

Table des matières

	<u>Page</u>
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	5-25

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

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Actif			
Actif non courant			
Immeubles de placement	3	3 579 092 \$	3 583 939 \$
Participation dans des coentreprises	4	54 013	51 043
Autres actifs	5	365 798	307 724
		3 998 903	3 942 706
Actif courant			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	8 897	63 293
Autres actifs	5	73 344	69 540
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	29 319	29 899
		111 560	162 732
Total de l'actif		4 110 463	4 105 438
Passif			
Passif non courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	1 000 944	1 139 798
Facilités de crédit	7	23 410	27 256
Billets de premier rang non garantis	8	1 121 122	971 398
Obligations au titre des avantages du personnel		8 577	8 378
Fournisseurs et autres créditeurs	9	21 682	15 975
Obligations locatives	20	34 616	29 242
		2 210 351	2 192 047
Passif courant			
Emprunts hypothécaires à taux fixe	7	247 991	127 246
Facilités de crédit	7	—	35 000
Billets de premier rang non garantis	8	—	150 000
Obligations au titre des avantages du personnel		279	279
Fournisseurs et autres créditeurs	9	103 628	121 888
Obligations locatives	20	917	672
		352 815	435 085
Total du passif, exception faite de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		2 563 166	2 627 132
Actif net attribuable aux porteurs de parts		1 547 297 \$	1 478 306 \$
Actif net attribuable aux porteurs de parts représentés par :			
Porteurs de parts de FPI Crombie		920 680 \$	881 511 \$
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B		626 617	596 795
		1 547 297 \$	1 478 306 \$
Engagements, passifs éventuels et garanties	21		
Événements postérieurs à la date de clôture	22		

Voir les notes annexes.

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

	Note	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2021	2020	2021	2020
Produits tirés des immeubles	10	101 517 \$	92 920 \$	305 060 \$	291 673 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	11	30 216	27 503	93 431	100 627
Résultat d'exploitation net tiré des immeubles		71 301	65 417	211 629	191 046
Profit (perte) sur la cession d'immeubles de placement	3	2 619	—	13 763	(829)
Perte de valeur des immeubles de placement	3	(1 239)	—	(1 239)	(2 100)
Dotation aux amortissements	3, 5	(19 109)	(18 465)	(56 958)	(56 061)
Frais généraux et frais d'administration	13	(5 728)	(5 069)	(18 119)	(15 048)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(23 070)	(22 250)	(70 149)	(66 896)
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	4	(923)	101	(2 256)	339
Résultat d'exploitation attribuable aux porteurs de parts		23 851	19 734	76 671	50 451
Charges financières – autres					
Distributions aux porteurs de parts		(36 578)	(35 202)	(107 922)	(105 091)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	13	291	(187)	(1 954)	1 530
		(36 287)	(35 389)	(109 876)	(103 561)
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(12 436)	(15 655)	(33 205)	(53 110)
Autres éléments du résultat global					
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		—	—	—	510
Variation nette des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie		476	220	3 005	(6 577)
Autres éléments du résultat global		476	220	3 005	(6 067)
Résultat global		(11 960) \$	(15 435) \$	(30 200) \$	(59 177) \$

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 de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (note 15)	Passif net attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuables aux	
					Parts de FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	1 860 237 \$	(376 301) \$	(5 630) \$	1 478 306 \$	881 511 \$	596 795 \$
Ajustements au titre du régime d'achat de parts des salariés (« RAPS »)	26	—	—	26	26	—
Résultat global	—	(33 205)	3 005	(30 200)	(17 852)	(12 348)
Parts émises aux termes du régime de réinvestissement des dividendes (« RRD »)	1 799	—	—	1 799	1 053	746
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	70	—	—	70	70	—
Produit de l'émission de parts, déduction faite des frais	97 296	—	—	97 296	55 872	41 424
Solde au 30 septembre 2021	1 959 428 \$	(409 506) \$	(2 625) \$	1 547 297 \$	920 680 \$	626 617 \$

	Parts de FPI, parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B (Note 15)	Passif net attribuable aux porteurs de parts	Cumul des autres éléments du résultat global	Total	Attribuables aux	
					Parts de FPI	Parts de société en commandite de catégorie B
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	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 RRD	2 281	—	—	2 281	1 335	946
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	745	—	—	745	745	—
Produit de l'émission de parts, déduction faite de frais	97 288	—	—	97 288	55 863	41 425
Solde au 30 septembre 2020	1 859 668 \$	(357 522) \$	(5 936) \$	1 496 210 \$	892 102 \$	604 108 \$

Voir les notes annexes.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE

Tableaux consolidés résumés intermédiaires non audités des flux de trésorerie

(en milliers de dollars canadiens)

		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Note	2021	2020 ¹⁾	2021	2020 ¹⁾
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :					
Activités d'exploitation					
Diminution de l'actif net attribuable aux porteurs de parts		(12 436) \$	(15 655) \$	(33 205) \$	(53 110) \$
Ajouts aux avantages incitatifs accordés aux locataires		(7 099)	(3 620)	(62 709)	(51 484)
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation	16	21 459	19 891	54 909	62 843
Variation des autres éléments liés aux activités d'exploitation sans effet sur la trésorerie	16	12 704	3 610	3 655	(19 451)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	23 070	22 250	70 149	66 896
Distributions aux porteurs de parts		36 578	35 202	107 922	105 091
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		74 276	61 678	140 721	110 785
Activités de financement					
Émission de prêts hypothécaires	7	—	—	25 550	118 000
Charges financières – autres		(857)	(400)	(2 480)	(1 333)
Remboursement de prêts hypothécaires – capital		(11 343)	(10 786)	(33 120)	(31 971)
Remboursement de prêts hypothécaires – échéance	7	—	(14 046)	(9 847)	(182 348)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	14	(23 070)	(22 250)	(70 149)	(66 896)
Acompte sur (remboursement de) facilités de crédit à taux variable		(143 625)	60 192	(36 514)	147 588
Acompte sur facilités de crédit d'une entreprise commune	7	96	144	264	430
Émission de billets de premier rang non garantis	8	150 000	—	150 000	—
Remboursement de billets de premier rang non garantis	8	—	—	(150 000)	—
Distributions aux porteurs de parts		(36 578)	(35 202)	(107 922)	(105 091)
Distribution extraordinaire en trésorerie		—	—	—	(14 857)
Émission de parts de FPI et de parts de société en commandite de catégorie B	15	—	—	100 015	100 012
Frais d'émission des parts de FPI et des parts de société en commandite de catégorie B	15	(78)	(88)	(2 719)	(2 724)
Paievements au titre des obligations locatives		(220)	(177)	(608)	(541)
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités de financement	16	1 340	1 318	4 124	4 452
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(64 335)	(21 295)	(133 406)	(35 279)
Activités d'investissement					
Acquisition d'immeubles de placement et d'immobilisations incorporelles		(4 838)	(5 093)	(64 304)	(10 055)
Ajouts d'immeubles de placement		(29 919)	(30 913)	(45 036)	(59 871)
Produit de la sortie d'immeubles de placement	3	14 684	—	56 245	901
Apports aux coentreprises	4	(4 278)	(4 011)	(5 278)	(4 511)
Distributions des coentreprises	4	18	17	52	34
Ajouts aux aménagements et au matériel informatique		(72)	(113)	(184)	(588)
Ajouts aux charges de location différées		(184)	(62)	(747)	(771)
Avances sur des créances à long terme		(37)	(208)	(2 459)	(645)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(24 626)	(40 383)	(61 711)	(75 506)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie					
		(14 685)	—	(54 396)	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture					
		23 582	—	63 293	—
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture					
		8 897 \$	— \$	8 897 \$	— \$

¹⁾ Voir la note 2 d) pour les modifications de méthodes comptables.

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^{er} janvier 2006 dans sa version modifiée. Crombie a comme principale activité l'acquisition d'immeubles de commerce de détail, d'immeubles industriels de commerce de détail, d'immeubles à usage mixte et d'immeubles de bureaux 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 2021 et 2020 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 2021 a été autorisée par le conseil de fiducie le 9 novembre 2021.

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 2020.

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 2020.

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. Les estimations et les jugements critiques présentés dans les états financiers annuels s'appliquent également aux présents états financiers intermédiaires. Au 30 septembre 2021, les évaluations faisaient toujours l'objet d'une incertitude en raison de l'éclosion de la nouvelle souche de coronavirus (la « COVID-19 »). 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.

30 septembre 2021

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 dans le cadre 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. 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 2021, 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 la norme 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 subi l'incidence 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 des heures supplémentaires 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 modérée dont les effets possibles sur les résultats futurs de Crombie ne peuvent être évalués de manière fiable.

vi) Perte de crédit attendue

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 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. 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 audités)
(en milliers de dollars canadiens)

30 septembre 2021

d) Modifications de méthodes comptables

Crombie a modifié sa méthode comptable en ce qui a trait à la présentation des charges financières sur la dette et des distributions aux porteurs de parts dans les tableaux consolidés des flux de trésorerie. À compter du 1^{er} janvier 2021, Crombie a choisi de présenter ces éléments dans les flux de trésorerie liés aux activités de financement, alors qu'ils étaient précédemment inscrits dans les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation. Crombie a apporté ce changement afin de mieux harmoniser la présentation des flux de trésorerie liés aux transactions relatives à la dette. Ce changement dans la présentation s'est traduit par une augmentation respective de 58 308 \$ et de 173 947 \$ des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021 (56 127 \$ et 182 385 \$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020), ainsi que par une diminution correspondante des flux de trésorerie liés aux activités de financement.

3) IMMEUBLES DE PLACEMENT

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Immeubles productifs	3 498 590 \$	3 520 562 \$
Immeubles en cours d'aménagement	80 502	63 377
	3 579 092 \$	3 583 939 \$

Immeubles productifs

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Total
Coût					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2021	1 147 608 \$	2 921 305 \$	73 318 \$	10 078 \$	4 152 309 \$
Acquisitions	12 364	30 831	2 621	—	45 816
Ajouts	833	25 108	—	754	26 695
Radiation des actifs entièrement amortis	—	(5 646)	(2 992)	(695)	(9 333)
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	(10 289)	(37 737)	(812)	(19)	(48 857)
Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement	—	2 372	—	—	2 372
Solde au 30 septembre 2021	1 150 516	2 936 233	72 135	10 118	4 169 002
Cumul des amortissements et pertes de valeur					
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2021	6 290	590 366	31 211	3 880	631 747
Dotation aux amortissements	237	51 196	3 613	876	55 922
Perte de valeur	299	940	—	—	1 239
Radiation des actifs entièrement amortis	—	(5 646)	(2 992)	(695)	(9 333)
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente (note 6)	(299)	(8 343)	(515)	(6)	(9 163)
Solde au 30 septembre 2021	6 527	628 513	31 317	4 055	670 412
Valeur comptable nette au 30 septembre 2021	1 143 989 \$	2 307 720 \$	40 818 \$	6 063 \$	3 498 590 \$

Sont inclus dans les terrains des actifs au titre de droits d'utilisation de 15 851 \$, déduction faite du cumul des amortissements de 870 \$ pour les terrains visés par des contrats de location.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a comptabilisé une perte de valeur de 1 239 \$ à l'égard d'un immeuble. La perte de valeur découle d'une cession partielle à venir devant être réalisée en décembre 2021. La perte de valeur a été 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 était supérieure aux avantages économiques de son utilisation continue ou à son prix de vente diminué des coûts de la vente. Pour calculer l'avantage découlant de l'utilisation continue de l'actif, Crombie a utilisé la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, actualisés au moyen d'un taux d'actualisation fondé sur le risque associé à l'immeuble.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

Immeubles en cours d'aménagement

	Terrains	Immeubles	Total
Solde d'ouverture au 1 ^{er} janvier 2021	46 225 \$	17 152 \$	63 377 \$
Acquisitions	18 622	—	18 622
Ajouts	1 576	10 680	12 256
Reclassement dans les immeubles productifs ¹⁾	—	(13 753)	(13 753)
Solde au 30 septembre 2021	66 423 \$	14 079 \$	80 502 \$

¹⁾ Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, 11 381 \$ ont été sortis des immeubles en cours d'aménagement et inscrits dans les avantages incitatifs accordés aux locataires. Il y a lieu de se reporter à la note 5 des états financiers.

Juste valeur

Au 30 septembre 2021, la juste valeur totale des immeubles de placement de Crombie était supérieure de 1 156 002 \$ à leur valeur comptable (921 974 \$ au 31 décembre 2020). 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 2021, 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 :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2021	5 096 000 \$	3 939 998 \$
31 décembre 2020	4 815 000 \$	3 893 026 \$

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

	Note	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Immeubles productifs	3	3 498 590 \$	3 520 562 \$
Immeubles en cours d'aménagement	3	80 502	63 377
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	5	95 061	88 299
Avantages incitatifs accordés aux locataires	5	236 526	190 889
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	6	29 319	29 899
Valeur comptable totale		3 939 998 \$	3 893 026 \$

Crombie a utilisé le taux de capitalisation moyen pondéré suivant 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.

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Taux de capitalisation moyen pondéré	5,64 %	5,86 %

Crombie a déterminé qu'une augmentation (diminution) du taux de capitalisation appliqué au 30 septembre 2021 donnerait lieu à une augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement comme suit :

Sensibilité du taux de capitalisation		Augmentation du taux	Diminution du taux
30 septembre 2021			
	0,25 %	(218 000) \$	235 000 \$
	0,50 %	(415 000) \$	498 000 \$
	0,75 %	(595 000) \$	791 000 \$

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

30 septembre 2021

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/ Acquéreur	Immeubles acquis (cédés)	Superficie approximative en pieds carrés	Prix d'acquisition (de cession) initial
29 janvier 2021	Tiers	(2)	(30 000)	(17 570) \$
10 février 2021	Partie liée	1	26 000	3 242
26 février 2021	Tiers	—	—	6 400
18 mars 2021	Partie liée	2	57 000	14 100
25 mars 2021	Partie liée	1	50 000	5 260
26 mars 2021	Partie liée	1	55 000	15 600
29 mars 2021	Tiers	1	16 000	1 690
31 mars 2021	Tiers	(1)	(33 000)	(24 400)
10 juin 2021	Tiers	—	—	11 885
6 juillet 2021	Partie liée	1	24 000	4 710
9 juillet 2021	Tiers	(1)	(28 000)	(15 000)

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Cessions d'immeubles de placement				
Produit brut	15 000 \$	— \$	56 970 \$	1 000 \$
Coûts de la vente	(316)	—	(725)	(99)
	14 684	—	56 245	901
Valeur comptable décomptabilisée				
Terrains	(3 535)	—	(18 682)	(1 730)
Immeubles	(7 968)	—	(22 507)	—
Immobilisations incorporelles	(148)	—	(361)	—
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	(225)	—	(726)	—
Provisions	(189)	—	(206)	—
Profit (perte) à la cession	2 619 \$	— \$	13 763 \$	(829) \$

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 2021	31 décembre 2020
1600 Davie Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Bronte Village Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
The Duke Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
Penhorn Residential Holdings Limited Partnership	50,0 %	50,0 %
140 CPN Limited	50,0 %	50,0 %
1700 East Broadway Limited Partnership	50,0 %	—
King George Development (I) Limited Partnership	50,0 %	—

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

30 septembre 2021

Les tableaux qui suivent présentent la situation financière globale et la totalité des résultats financiers des entités comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Davie LP	Autres	Total	Davie LP	Autres	Total
Actif non courant	185 931 \$	399 117 \$	585 048 \$	187 100 \$	288 680 \$	475 780 \$
Actif courant	9 757	5 103	14 860	7 187	800	7 987
Passif non courant	(155 309)	(20 107)	(175 416)	(141 362)	(3 479)	(144 841)
Passif courant	(6 547)	(308 450)	(314 997)	(18 057)	(219 433)	(237 490)
Actif net	33 832 \$	75 663 \$	109 495 \$	34 868 \$	66 568 \$	101 436 \$
Participation de Crombie dans les coentreprises	9 475 \$	44 538 \$	54 013 \$	9 993 \$	41 050 \$	51 043 \$

	Trimestres clos le 30 septembre 2021			Trimestres clos le 30 septembre 2020		
	Davie LP	Autres	Total	Davie LP	Autres	Total
Produits	2 308 \$	848 \$	3 156 \$	— \$	492 \$	492 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(637)	(752)	(1 389)	—	(99)	(99)
Frais généraux et frais d'administration	(90)	(4)	(94)	(50)	(1)	(51)
Dotation aux amortissements	(704)	(753)	(1 457)	—	(43)	(43)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(1 079)	(982)	(2 061)	(72)	(25)	(97)
Résultat net	(102) \$	(1 643) \$	(1 845) \$	(122) \$	324 \$	202 \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(101) \$	(822) \$	(923) \$	(61) \$	162 \$	101 \$

	Périodes de neuf mois closes le 30 septembre 2021			Périodes de neuf mois closes le 30 septembre 2020		
	Davie LP	Autres	Total	Davie LP	Autres	Total
Produits	4 046 \$	1 928 \$	5 974 \$	— \$	1 335 \$	1 335 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(1 344)	(1 415)	(2 759)	—	(324)	(324)
Frais généraux et frais d'administration	(453)	(52)	(505)	(50)	(1)	(51)
Dotation aux amortissements	(2 096)	(837)	(2 933)	—	(133)	(133)
Charges financières liées aux activités d'exploitation	(3 189)	(1 099)	(4 288)	(72)	(77)	(149)
Résultat net	(3 036) \$	(1 475) \$	(4 511) \$	(122) \$	800 \$	678 \$
Quote-part de Crombie du résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 518) \$	(738) \$	(2 256) \$	(61) \$	400 \$	339 \$

Le tableau qui suit présente la variation de la valeur comptable totale des participations de Crombie dans des coentreprises pour la période close suivante :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Solde d'ouverture	51 043 \$	45 123 \$
Apports	5 278	6 061
Distributions	(52)	(69)
Quote-part du résultat	(2 256)	(72)
Solde de clôture	54 013 \$	51 043 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

Juste valeur

La juste valeur estimative des immeubles de placement des coentreprises de Crombie comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence à 100 % est la suivante :

	Juste valeur	Valeur comptable
30 septembre 2021	751 000 \$	585 048 \$
31 décembre 2020	475 780 \$	475 780 \$

La juste valeur des immeubles détenus en coentreprise est une évaluation de la juste valeur de niveau 3. La juste valeur représente le prix estimatif qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La juste valeur présentée dans ce sommaire reflète la juste valeur respective des immeubles au 30 septembre 2021 et au 31 décembre 2020 en fonction de l'utilisation actuelle de chaque immeuble en tant qu'immeuble de placement qui génère des produits ou en tant qu'immeubles en cours d'aménagement. La juste valeur des immeubles en cours d'aménagement est présumée correspondre au coût jusqu'à ce que l'immeuble soit pratiquement achevé. Au 30 septembre 2021, l'aménagement du 1600 Davie Limited Partnership, de The Duke Limited Partnership et du 140 CPN Limited est quasi achevé.

Crombie a utilisé les taux de capitalisation moyens pondérés suivants pour ses immeubles détenus en coentreprise.

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Taux de capitalisation moyen pondéré	3,31 %	— %

5) AUTRES ACTIFS

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Partie courante	Partie non courante	Total	Partie courante	Partie non courante	Total
Créances clients	34 033 \$	— \$	34 033 \$	42 211 \$	— \$	42 211 \$
Provision pour créances douteuses	(2 949)	—	(2 949)	(7 955)	—	(7 955)
Créances clients, montant net	31 084	—	31 084	34 256	—	34 256
Charges payées d'avance et acomptes	24 431	—	24 431	19 271	—	19 271
Autres immobilisations corporelles ^{1), 2)}	—	11 280	11 280	—	11 373	11 373
Montants à recevoir au titre de contrats de location-financement	557	12 693	13 250	391	7 734	8 125
Loyer à recevoir selon le mode linéaire	—	95 061	95 061	—	88 299	88 299
Avantages incitatifs accordés aux locataires	—	236 526	236 526	—	190 889	190 889
Autres	43	105	148	89	127	216
Montants à recevoir de parties liées	17 229	10 133	27 362	15 533	9 302	24 835
	73 344 \$	365 798 \$	439 142 \$	69 540 \$	307 724 \$	377 264 \$

¹⁾ Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, l'amortissement des autres immobilisations corporelles s'est chiffré à 1 036 \$ (928 \$ au 30 septembre 2020).

²⁾ Sont inclus dans les autres immobilisations corporelles des actifs au titre de droits d'utilisation de 2 449 \$ (2 136 \$ au 31 décembre 2020), déduction faite du cumul des amortissements de 978 \$ (818 \$ au 31 décembre 2020) au titre des contrats de location de bureaux et de véhicules.

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

30 septembre 2021

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Avantages incitatifs accordés aux locataires			
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	275 194 \$	84 305 \$	190 889 \$
Ajouts	50 094	—	50 094
Amortissement	—	14 562	(14 562)
Radiation des actifs entièrement amortis	(10 178)	(10 178)	—
Virement aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	(2 293)	(1 017)	(1 276)
Reclassement depuis les immeubles en cours d'aménagement	11 381	—	11 381
Solde au 30 septembre 2021	324 198 \$	87 672 \$	236 526 \$

6) IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Avantages incitatifs accordés aux locataires	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	15 147 \$	14 539 \$	213 \$	— \$	— \$	29 899 \$
Actifs virés aux actifs détenus en vue de la vente	9 990	29 394	297	13	1 276	40 970
Décomptabilisation par voie de cession	(18 682)	(22 507)	(361)	—	—	(41 550)
Valeur comptable nette au 30 septembre 2021	6 455 \$	21 426 \$	149 \$	13 \$	1 276 \$	29 319 \$

	Terrains	Immeubles	Immobilisations incorporelles	Charges de location différées	Avantages incitatifs accordés aux locataires	Total
Actifs virés aux actifs détenus en vue de la vente	16 219 \$	20 028 \$	306 \$	— \$	— \$	36 553 \$
Décomptabilisation par voie de cession	(1 072)	(5 489)	(93)	—	—	(6 654)
Valeur comptable nette au 31 décembre 2020	15 147 \$	14 539 \$	213 \$	— \$	— \$	29 899 \$

Crombie a déterminé que deux de ses immeubles de placement et une participation partielle dans un de ses immeubles de placement satisfont aux critères de classement à titre d'actif détenu en vue de la vente au 30 septembre 2021 compte tenu de l'état d'avancement actuel des transactions de vente.

Avant d'être classés comme étant détenus en vue de la vente, les immeubles ont été évalués afin d'établir s'ils avaient subi une perte de valeur, laquelle, à ce moment-là, correspondait au montant de l'excédent de la valeur comptable sur la valeur recouvrable, le cas échéant. Aucune dotation à l'amortissement ne sera comptabilisée pendant que les immeubles sont classés comme étant détenus en vue de la vente. Crombie prévoit conclure la vente des immeubles au cours des 12 prochains mois.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

7) DETTE RELATIVE AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Fourchette	Taux d'intérêt moyen pondéré	Durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2,70 - 6,44 %	3,96 %	5,2 ans	1 255 903 \$	1 274 304 \$
Facilité de crédit renouvelable			3,7 ans	6 603	17 712
Facilité de crédit d'une entreprise commune I			2,6 ans	7 167	7 188
Facilité de crédit d'une entreprise commune II			3,0 ans	2 640	2 356
Facilité de crédit bilatérale non garantie			1,7 an	7 000	35 000
Charges de financement différées sur les emprunts hypothécaires à taux fixe				(6 968)	(7 260)
				1 272 345 \$	1 329 300 \$
Emprunts hypothécaires					
Partie non courante				1 000 944 \$	1 139 798 \$
Partie courante				247 991	127 246
Facilités de crédit					
Partie non courante				23 410	27 256
Partie courante				—	35 000
				1 272 345 \$	1 329 300 \$

Des immeubles de placement précis ayant une valeur comptable de 2 743 447 \$ au 30 septembre 2021 (2 743 270 \$ au 31 décembre 2020) sont actuellement donnés en nantissement d'emprunts hypothécaires ou de la facilité de crédit renouvelable. 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 2021	Ajouts	—	2,87 %				25 000 \$
	Nouveau	1	2,70 %	5,0	25,0		550
	Remboursement	4	2,98 %				(10 612)
							14 938 \$

Facilité de crédit d'une entreprise commune I

En parallèle avec la vente de 89 % d'un portefeuille d'actifs en 2019, Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu une convention de crédit visant une facilité d'emprunt à terme de 62 250 \$ et une facilité de crédit renouvelable de 5 800 \$. La facilité de crédit renouvelable a été modifiée au deuxième trimestre de 2021. La modification a eu pour effet de réduire le montant maximal de capital de 5 800 \$ pour le ramener à 2 908 \$, la date d'échéance du 25 avril 2024 demeurant inchangée. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit d'une entreprise commune peuvent prendre la forme d'une avance au taux des acceptations bancaires ou au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. Simultanément avec l'établissement de cette facilité, Crombie et l'autre copropriétaire ont conclu un swap de taux d'intérêt fixe-variable ayant pour effet de fixer le taux d'intérêt à 3,58 %.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

Facilité de crédit renouvelable

La convention régissant la facilité de crédit renouvelable a été prolongée au deuxième trimestre de 2021. La facilité de crédit renouvelable est assortie d'un capital maximal de 400 000 \$ et vient à échéance le 30 juin 2025. Elle est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Elle est garantie par un ensemble d'hypothèques de premier rang sur certains immeubles, et le capital maximal est assujéti à l'assiette d'emprunts disponible (assiette d'emprunts de 400 000 \$ au 30 septembre 2021). Les emprunts aux termes de la facilité de crédit renouvelable peuvent prendre la forme d'une avance au taux des acceptations bancaires ou au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar et selon que la facilité demeure garantie ou passe à un statut d'obligation non garantie.

Facilité de crédit bilatérale non garantie

La convention régissant la facilité de crédit bilatérale non garantie a été prolongée au premier trimestre de 2021. La facilité de crédit bilatérale non garantie est assortie d'un capital maximal de 130 000 \$ et vient à échéance le 30 juin 2023. Elle est utilisée par Crombie pour les besoins du fonds de roulement et pour financer temporairement les acquisitions et les activités d'aménagement. Les emprunts dans le cadre de la facilité de crédit bilatérale peuvent prendre la forme d'une avance au taux des acceptations bancaires ou au taux préférentiel, et le taux d'intérêt variable est tributaire du type d'avance majoré de l'écart ou de la marge applicable. La marge ou l'écart respectif peut varier selon la notation des obligations non garanties de Crombie accordée par DBRS Morningstar.

8) BILLETS DE PREMIER RANG NON GARANTIS

	Date d'échéance ¹⁾	Taux d'intérêt contractuel	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Série B	1 ^{er} juin 2021	3,962 %	— \$	150 000 \$
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
Série H	31 mars 2028	2,686 %	150 000	150 000
Série I	9 octobre 2030	3,211 %	150 000	150 000
Série J	12 août 2031	3,133 %	150 000	—
Prime d'émission de la série B non amortie			—	110
Charges de financement différées			(3 878)	(3 712)
			1 121 122 \$	1 121 398 \$

¹⁾ Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, la durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance s'établissait à 5,7 ans.

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Partie non courante	1 121 122 \$	971 398 \$
Partie courante	—	150 000
Total	1 121 122 \$	1 121 398 \$

Le 12 août 2021, Crombie a émis, dans le cadre d'un placement privé, une tranche de 150 000 \$ de billets de série J (non garantis de premier rang) qui viennent à échéance le 12 août 2031. Le produit net du placement a été affecté au remboursement de la dette existante. Le prix des billets a été établi en fonction d'un taux d'intérêt contractuel de 3,133 % et les billets ont été vendus au prix de 1 000,00 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital. Les intérêts sont payables par versements semestriels égaux à terme échu le 12 février et le 12 août.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

9) FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

	30 septembre 2021			31 décembre 2020		
	Partie courante	Partie non courante	Total	Partie courante	Partie non courante	Total
Avantages incitatifs accordés aux locataires et dépenses d'investissement	33 761 \$	— \$	33 761 \$	51 960 \$	— \$	51 960 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	23 694	—	23 694	19 548	—	19 548
Loyers payés d'avance	15 005	—	15 005	15 938	—	15 938
Charges financières sur la dette relative aux immeubles de placement et les billets	12 678	—	12 678	13 010	—	13 010
Montants à payer à une partie liée	287	—	287	1 008	—	1 008
Juste valeur des swaps de taux d'intérêt	2 258	—	2 258	5 263	—	5 263
Distributions à verser	12 193	—	12 193	11 738	—	11 738
Régimes de rémunération fondée sur des parts	3 446	17 435	20 881	3 165	11 575	14 740
Produits différés	306	4 247	4 553	258	4 400	4 658
	103 628 \$	21 682 \$	125 310 \$	121 888 \$	15 975 \$	137 863 \$

10) PRODUITS TIRÉS DES IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Produits tirés des contrats de location simple				
Produits de location à recevoir selon les contrats des locataires ¹⁾	91 907 \$	83 845 \$	268 815 \$	257 636 \$
Produits tirés des loyers conditionnels	265	229	1 352	666
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	2 326	3 266	7 488	7 076
Amortissement des avantages incitatifs accordés aux locataires	(5 187)	(4 752)	(14 562)	(12 990)
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	406	34	2 803	370
Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients				
Recouvrement des coûts liés aux aires communes	11 054	9 812	37 293	36 661
Produits tirés des espaces de stationnement	746	486	1 871	2 254
	101 517 \$	92 920 \$	305 060 \$	291 673 \$

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	
	2021	2020	2021	2020
Sobeys Inc. (y compris toutes les filiales d'Empire)	61 371 \$ 60,5 %	52 648 \$ 56,7 %	168 517 \$ 55,2 %	152 891 \$ 52,4 %

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

11) CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX IMMEUBLES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Impôts fonciers recouvrables	18 271 \$	15 373 \$	51 174 \$	49 313 \$
Charges d'exploitation recouvrables	10 988	10 101	38 332	37 869
Autres coûts d'exploitation	957	2 029	3 925	13 445
	30 216 \$	27 503 \$	93 431 \$	100 627 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2021, (le recouvrement des créances douteuses) et la charge pour créances douteuses comptabilisés dans les charges d'exploitation liées aux immeubles se sont établis respectivement à (221) \$ et 757 \$ (charges pour créances douteuses de respectivement 1 018 \$ et 10 827 \$ au 30 septembre 2020).

12) CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Crombie en tant que bailleur

Les activités de Crombie comprennent des activités de location d'immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2021, le revenu locatif minimum futur aux termes des contrats de location non résiliables s'établissait comme suit :

	Exercices clos les 31 décembre					Par la suite	Total
	2021	2022	2023	2024	2025		
Revenu locatif minimum futur	70 999 \$	277 655 \$	264 276 \$	253 113 \$	236 958 \$	1 902 949 \$	3 005 950 \$

Crombie gère le risque résiduel de ses immeubles de placement par le biais d'un programme de dépenses d'investissement dynamique et d'activités de location de locaux vacants intenses. Le risque résiduel de l'ensemble du portefeuille de Crombie n'est pas considéré comme important.

13) FRAIS GÉNÉRAUX ET FRAIS D'ADMINISTRATION, ET VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Frais généraux et frais d'administration

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Salaires et avantages du personnel	4 501 \$	3 601 \$	13 112 \$	10 482 \$
Honoraires professionnels et frais liés au statut de société ouverte	700	912	2 896	2 613
Coûts d'occupation et autres	527	556	2 011	1 953
	5 728 \$	5 069 \$	18 119 \$	15 048 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Régime de parts différées	291 \$	(187) \$	(1 954) \$	1 530 \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

14) CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	12 747 \$	12 800 \$	38 726 \$	38 143 \$
Facilités à terme, renouvelable et à vue à taux variable	737	908	1 848	3 208
Intérêts incorporés	(879)	(1 458)	(2 556)	(4 044)
Billets de premier rang non garantis	10 087	9 637	31 002	28 498
Produit d'intérêts sur le montant à recevoir aux termes des contrats de location-financement	(145)	(97)	(404)	(292)
Intérêts sur une obligation locative	523	460	1 533	1 383
Charges financières liées aux activités d'exploitation	23 070	22 250	70 149	66 896
Amortissement de l'ajustement de la juste valeur de la dette et produit de la désactualisation	72	81	224	233
Variation des charges financières à payer	26	(1 626)	332	(1 016)
Amortissement des swaps efficaces	—	—	—	(510)
Intérêts incorporés ¹⁾	879	1 458	2 556	4 044
Amortissement de la prime d'émission des billets de premier rang non garantis	—	112	110	332
Amortissement des charges de financement différées	(759)	(737)	(2 325)	(2 171)
Charges financières liées aux activités d'exploitation, payées	23 288 \$	21 538 \$	71 046 \$	67 808 \$

¹⁾ Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, les intérêts ont été incorporés au coût des projets d'aménagement admissibles selon un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,26 % (3,61 % pour le trimestre clos le 30 septembre 2020).

15) PARTS EN COURS

	Parts de FPI Crombie		Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2021	93 533 246	1 100 999 \$	64 724 915	759 238 \$	158 258 161	1 860 237 \$
Variation nette des prêts aux termes du RAPS	—	26	—	—	—	26
Parts émises aux termes du RRD	64 101	1 053	45 417	746	109 518	1 799
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	4 817	70	—	—	4 817	70
Parts émises (produit présenté déduction faite des frais d'émission)	3 525 000	55 872	2 500 000	41 424	6 025 000	97 296
Solde au 30 septembre 2021	97 127 164	1 158 020 \$	67 270 332	801 408 \$	164 397 496	1 959 428 \$

Parts du FPI Crombie

Le 19 mai 2021, Crombie a conclu un appel public à l'épargne par voie de prise ferme visant 3 525 000 parts, au prix de 16,60 \$ la part, soit un produit de 55 872 \$, déduction faite des frais d'émission.

Parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B du FPI Crombie

Le 19 mai 2021, parallèlement à l'émission de parts du FPI, en application de son droit préférentiel de souscription, ECL Developments a acquis, dans le cadre d'un placement privé, 2 500 000 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote rattachées, au prix de 16,60 \$ la part de société en commandite de catégorie B, ce qui représente un produit de 41 424 \$, déduction faite des frais d'émission.

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

30 septembre 2021

	Parts du FPI Crombie		Parts de société en commandite de catégorie B et parts spéciales comportant droit de vote rattachées		Total	
	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant	Nombre de parts	Montant
Solde au 1 ^{er} janvier 2020	89 697 623	1 042 696 \$	62 045 732	716 628 \$	151 743 355	1 759 324 \$
Variation nette des prêts aux termes du RAPS	—	30	—	—	—	30
Parts émises aux termes du RRD	96 568	1 335	68 453	946	165 021	2 281
Parts émises aux termes du régime de rémunération fondée sur des parts	58 090	745	—	—	58 090	745
Parts émises (produit présenté déduction faite des frais d'émission)	3 657 000	55 863	2 593 750	41 425	6 250 750	97 288
Solde au 30 septembre 2020	93 509 281	1 100 669 \$	64 707 935	758 999 \$	158 217 216	1 859 668 \$

16) INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités d'exploitation :				
Comptabilisation des loyers selon le mode linéaire	(2 326) \$	(3 266) \$	(7 488) \$	(70 076) \$
Amortissement des incitatifs accordés aux locataires	5 187	4 752	14 562	12 990
Perte (profit) sur la cession d'immeubles de placement	(2 619)	—	(13 763)	829
Perte de valeur des immeubles de placement	1 239	—	1 239	2 100
Dotation aux amortissements	19 109	18 465	56 958	56 061
Amortissement des swaps efficaces et de la prime d'émission	—	(112)	(110)	178
Résultat tiré des participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	923	(101)	2 256	(339)
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location sans effet sur la trésorerie	237	(34)	(699)	(370)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	(291)	187	1 954	(1 530)
	21 459 \$	19 891 \$	54 909 \$	62 843 \$

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Trésorerie liée aux éléments suivants :				
Créances clients	(4 479) \$	(449) \$	3 172	(7 562) \$
Charges payées d'avance, acomptes et autres actifs	11 151	473	(5 126)	(5 223)
Créditeurs et autres passifs	6 032	3 586	5 609	(6 666)
	12 704 \$	3 610 \$	3 655 \$	(19 451) \$

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

c) Éléments sans effet sur la trésorerie liée aux activités de financement

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Amortissement des charges de financement	759 \$	737 \$	2 325	2 171 \$
Distributions aux porteurs de parts sous forme de parts aux termes du RRD sans effet sur la trésorerie	581	581	1 799	2 281
	1 340 \$	1 318 \$	4 124 \$	4 452 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Liquidités soumises à restrictions ¹⁾	8 897 \$	63 293 \$

¹⁾ Crombie a récemment clôturé un prêt hypothécaire pour construction dont le produit a été entièrement et sera entièrement prélevé une fois que certaines conditions auront été remplies.

17) TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Au 30 septembre 2021, 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 clés et les régimes d'avantages complémentaires de retraite.

Les transactions entre parties liées sont évaluées au montant de la contrepartie établi et convenu par les parties liées.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Produits tirés des immeubles				
Produits tirés des immeubles	61 371 \$	52 648 \$	168 517 \$	152 891 \$
Revenus tirés des contrats de location principaux	227 \$	223 \$	795 \$	706 \$
Revenus tirés de la résiliation de contrats de location	34 \$	34 \$	102 \$	102 \$
Charges d'exploitation liées aux immeubles	(33) \$	(16) \$	(62) \$	(40) \$
Frais généraux et frais d'administration				
Services de gestion immobilière recouvrés	112 \$	147 \$	290 \$	351 \$
Autres frais généraux et frais d'administration	(71) \$	(65) \$	(200) \$	(194) \$
Charges financières liées aux activités d'exploitation				
Compensation du taux d'intérêt	56 \$	63 \$	175 \$	194 \$
Charges financières liées aux distributions aux porteurs de parts	(15 170) \$	(14 599) \$	(44 758) \$	(43 591) \$

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 2021, Crombie a émis 45 417 parts de société en commandite de catégorie B (68 453 parts au 30 septembre 2020) en faveur d'ECLD aux termes du RRD (note 15).

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a acquis auprès d'une filiale d'Empire six immeubles pour un prix d'acquisition total de 42 912 \$ compte non tenu des coûts de transaction.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a investi 24 102 \$ dans des immeubles occupés par des filiales d'Empire, ce qui a entraîné une modification des conditions de location. 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 2020) 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 (25 526 \$ au 31 décembre 2020). 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.

18) INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur des instruments financiers

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

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

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

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 2021.

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

	30 septembre 2021		31 décembre 2020	
	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs financiers				
Créances ¹⁾	27 496 \$	27 510 \$	25 042 \$	25 051 \$
Passifs financiers				
Dette relative aux immeubles de placement	1 361 326 \$	1 279 313 \$	1 427 367 \$	1 336 560 \$
Billets de premier rang non garantis	1 174 521	1 125 000	1 206 285	1 125 000
Total des autres passifs financiers	2 535 847 \$	2 404 313 \$	2 633 652 \$	2 461 560 \$

¹⁾ Les créances comprennent les montants des autres actifs au titre du programme de dépenses d'investissement, de la compensation du taux d'intérêt et de montants à recevoir de parties liées.

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 clients
- Fournisseurs et autres créditeurs (exception faite des dérivés incorporés)

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. Davantage de renseignements sur les risques importants et les mesures prises pour les gérer sont présentés 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 est constituée et d'autres ajustements au REN sont apportés à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est incertaine.

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

Les créances se composent en grande partie de soldes courants à recevoir des locataires et du solde des créances en souffrance. Le solde des créances en souffrance est habituellement négligeable. Toutefois, le solde des créances historiquement bas a augmenté de manière significative au cours de l'exercice précédent 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 créances douteuses est entièrement examinée chaque date de clôture; les créances courantes et à long terme sont quant à elles examinées périodiquement.

Crombie évalue, de façon prospective, les pertes de crédit attendues associées à ses loyers à recevoir. Pour déterminer les pertes de crédit attendues, Crombie tient compte, pour chaque locataire, de l'historique des paiements, des attentes et de l'information recueillie dans le cadre de discussions sur les concessions de location, des demandes d'allègement des loyers dans le cadre de programmes gouvernementaux et des discussions en cours avec les locataires.

L'évaluation par Crombie des pertes de crédit attendues est subjective et, en raison des conséquences de la COVID-19, le degré d'incertitude dans ses évaluations est accru. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2021, Crombie a comptabilisé une charge au titre des créances douteuses de 757 \$.

Risque de liquidité

Le secteur de l'immobilier est un secteur à très forte concentration de capital. Le risque de liquidité s'entend du risque que Crombie ne puisse pas avoir accès à suffisamment de capitaux empruntés et de capitaux propres pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations liées à la dette à mesure qu'elles viennent à échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes à mesure qu'elles se présentent. Les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation du portefeuille d'immeubles représentent la principale source de liquidités utilisée pour pourvoir à la charge d'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 à partir 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 empruntés et des capitaux propres et de la réutilisation des capitaux provenant des cessions d'immeubles.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

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 19). L'accès à la facilité de crédit renouvelable 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 jusqu'à l'échéance se détaillent comme suit :

Périodes de 12 mois closes les 30 septembre							
	Flux de trésorerie contractuels ¹⁾	2022	2023	2024	2025	2026	Par la suite
Emprunts hypothécaires à taux fixe ²⁾	1 460 590 \$	292 090 \$	255 924 \$	282 525 \$	118 620 \$	62 718 \$	448 713 \$
Billets de premier rang non garantis	1 345 676	41 275	186 025	35 176	204 576	226 059	652 565
Fournisseurs et autres créiteurs	113 067	91 385	3 746	2 499	1 487	1 487	12 463
Obligations locatives	154 934	2 994	2 957	2 830	2 761	2 661	140 731
	3 074 267	427 744	448 652	323 030	327 444	292 925	1 254 472
Facilités de crédit	25 054	616	7 579	7 521	9 338	—	—
Total	3 099 321 \$	428 360 \$	456 231 \$	330 551 \$	336 782 \$	292 925 \$	1 254 472 \$

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.

19) 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 variable et de conserver des ratios de distribution prudents.

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 248 935 \$	1 267 044 \$
Facilités de crédit	23 410	62 256
Billets de premier rang non garantis	1 121 122	1 121 398
Porteurs de parts de FPI Crombie	920 680	881 511
Porteurs de parts spéciales comportant droit de vote et de parts de société en commandite de catégorie B ¹⁾	626 617	596 795
Obligations locatives	35 533	29 914
	3 976 297 \$	3 958 918 \$

¹⁾ Parts spéciales comportant droit de vote et parts de société en commandite de catégorie B du FPI Crombie

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. L'une des restrictions aux termes de la déclaration de fiducie de Crombie stipulerait notamment que Crombie ne peut contracter de dettes dépassant 60 % de la valeur comptable brute.

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

30 septembre 2021

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 de FPI et les porteurs de parts de société en commandite de catégorie B, présentés au bilan au titre de l'actif net attribuable aux porteurs de parts. Le ratio dette/valeur comptable brute de Crombie au sens de la déclaration de fiducie de Crombie se détaille comme suit :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 255 903 \$	1 274 304 \$
Billets de premier rang non garantis	1 125 000	1 125 000
Facilité de crédit renouvelable	6 603	17 712
Facilités de crédit d'une entreprise commune	9 807	9 544
Facilité de crédit bilatérale	7 000	35 000
Obligations locatives	35 533	29 914
Total de la dette en cours	2 439 846	2 491 474
Moins l'ajustement de la juste valeur de la dette applicable	(108)	(283)
Dette	2 439 738 \$	2 491 191 \$
Immeubles de placement, au coût ¹⁾	4 163 046 \$	4 146 652 \$
Immeubles en cours d'aménagement, au coût	80 502	63 377
Composant des loyers inférieurs à ceux du marché, au coût ²⁾	63 960	64 873
Participation dans des coentreprises	54 013	51 043
Autres actifs, au coût ³⁾	529 694	463 699
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 897	63 293
Charges de financement différées	10 846	10 972
Immeubles de placement détenus en vue de la vente, au coût	36 988	33 263
Compensation du taux d'intérêt	(108)	(283)
Valeur comptable brute	4 947 838 \$	4 896 889 \$
Ratio dette/valeur comptable brute, au coût	49,3 %	50,9 %

¹⁾ Comprend des pertes de valeur sur terrain de 5 956 \$.

²⁾ La composante des loyers inférieurs à ceux du marché est comprise dans la valeur comptable des immeubles de placement.

³⁾ Ne comprend pas le cumul des amortissements des avantages incitatifs et des autres immobilisations corporelles.

Sous réserve des dispositions modifiées régissant la facilité de crédit renouvelable, Crombie est autorisé à emprunter une somme représentant au plus 70 % de la juste valeur de marché des biens faisant l'objet d'une sûreté de premier rang et 60 % de l'excédent de la juste valeur de marché sur le financement hypothécaire de premier rang des biens faisant l'objet d'une sûreté de deuxième rang ou d'une sûreté négative. Les conditions de la facilité de crédit renouvelable exigent également que Crombie maintienne certaines clauses restrictives :

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

Pour la période close le 30 septembre 2021, Crombie respecte toutes les exigences imposées à l'externe en matière de capitaux et toutes les clauses restrictives relatives à ses facilités d'emprunts.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER CROMBIE
Notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires (non audités)
(en milliers de dollars canadiens)
30 septembre 2021

20) OBLIGATIONS LOCATIVES

Les paiements minimaux futurs au titre des contrats de location de Crombie en tant que preneur s'établissent comme suit :

	Périodes de 12 mois closes les 30 septembre						Par la suite
	Total	2022	2023	2024	2025	2026	
Paiements locatifs minimums futurs	154 934 \$	2 994 \$	2 957 \$	2 830 \$	2 761 \$	2 661 \$	140 731 \$
Charges financières	(119 401)	(2 077)	(2 052)	(2 030)	(2 013)	(1 995)	(109 234)
Valeur actuelle des paiements aux termes de contrats de location	35 533 \$	917 \$	905 \$	800 \$	748 \$	666 \$	31 497 \$

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

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Partie non courante	34 616 \$	29 242 \$
Partie courante	917	672
Total	35 533 \$	29 914 \$

Certains contrats de location de Crombie contiennent des clauses de loyer conditionnel. Les loyers conditionnels sont comptabilisés à l'état consolidé résumé intermédiaire 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 2021, des loyers minimaux de 2 142 \$ ont été payés par Crombie.

21) 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 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 2021, Crombie détient des lettres de crédit en cours pour un total de 4 229 \$ relativement aux éléments suivants :

	30 septembre 2021	31 décembre 2020
Travaux de construction réalisés sur les immeubles de placement	4 229 \$	3 740 \$
Prêteurs hypothécaires, principalement pour régler les financements hypothécaires relatifs aux immeubles réaménagés	—	1 840
Total des lettres de crédit en cours	4 229 \$	5 580 \$

Au 30 septembre 2021, Crombie a conclu des contrats de construction totalisant 342 053 \$, dont une somme de 274 230 \$ 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 2021, Crombie avait fourni des garanties d'environ 126 550 \$ (140 577 \$ au 31 décembre 2020) 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 3,2 ans.

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

Au 30 septembre 2021, Crombie s'est engagée à apporter 2 120 \$ à 1700 East Broadway Limited Partnership dans le cadre de la poursuite des travaux préparatoires à l'aménagement visant la coentreprise.

22) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

- a) Le 15 octobre 2021, Crombie a cédé une participation de 100 % dans un immeuble de commerce de détail d'une superficie de 29 000 pieds carrés, pour 16 910 \$, exclusion faite des frais de clôture et des coûts de transaction.
- b) Le 15 octobre 2021, Crombie a déclaré des distributions de 7,417 cents par part pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 31 octobre 2021 inclusivement. Les distributions seront versées le 15 novembre 2021 aux porteurs de parts inscrits au 31 octobre 2021.

23) INFORMATIONS SECTORIELLES

Crombie possède et exploite principalement des immeubles commerciaux, des immeubles industriels à vocation commerciale, des immeubles de bureaux et des immeubles à usage mixte situés 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.