



NOTICE ANNUELLE

Exercice clos le 31 décembre 2016

Le 31 mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS	1	GÉNÉRALITÉS.....	58
STRUCTURE DE CROMBIE.....	3	DÉBENTURES CONVERTIBLES DE SÉRIE D	58
DÉNOMINATION ET CONSTITUTION.....	3	DÉBENTURES CONVERTIBLES DE SÉRIE E.....	59
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	3	SUBORDINATION	59
DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE CROMBIE	4	DROITS DE CONVERSION	60
ACQUISITIONS.....	4	REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION.....	61
CESSIONS	6	OPTION D'ENCAISSEMENT PAR ANTICIPATION EN	
FINANCEMENT	6	CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE	62
RACHATS	7	MODE DE PAIEMENT	62
TENDANCES	7	CAS DE DÉFAUT ET RENONCIATION	63
DESCRIPTION DE CROMBIE	8	MODIFICATION.....	64
SURVOL.....	8	RESTRICTIONS À L'ÉGARD DE LA PROPRIÉTÉ DES	
STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE	8	NON-RÉSIDENTS	65
AMÉNAGEMENT D'IMMEUBLES	11	INSCRIPTION EN COMPTE, REMISE ET FORME	66
CONCURRENCE	13	TRANSFERT ET ÉCHANGE DE DÉBENTURES.....	66
PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	13	INFORMATION AUX PORTEURS DE DÉBENTURES	67
EMPLOYÉS	13	DESCRIPTION DES BILLETS ET DE L'ACTE	
IMMEUBLES DE CROMBIE	14	DE FIDUCIE.....	67
APERÇU.....	14	RANG	68
DESCRIPTIONS DES IMMEUBLES	14	GARANTIES	68
IMMEUBLES AUTONOMES ET EMPLACEMENTS		REMBOURSEMENT PAR CROMBIE	68
ASSUJETTIS AUX BAUX DE SOBEYS.....	32	ACHAT DE BILLETS.....	69
FACTEURS DE RISQUE.....	37	CERTAINS ENGAGEMENTS PRÉVUS DANS LES	
FACTEURS DE RISQUE LIÉS AU SECTEUR DE		SUPPLÉMENTS DE SÉRIE A, DE SÉRIE B ET DE	
L'IMMOBILIER	37	SÉRIE C	69
FACTEURS DE RISQUE LIÉS AUX ACTIVITÉS		CERTAINS ENGAGEMENTS PRÉVUS DANS L'ACTE DE	
DE CROMBIE	38	FIDUCIE DE BASE	71
FACTEURS DE RISQUE LIÉS AUX PARTS	46	CAS DE DÉFAUT.....	72
FACTEURS DE RISQUE LIÉS À LA PROPRIÉTÉ DES		EXTINCTION DES OBLIGATIONS	74
DÉBENTURES ET DES BILLETS	49	MODIFICATION ET RENONCIATION	74
DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU		SERVICES DE DÉPÔT	75
CAPITAL ET DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	52	TRANSFERTS	75
GÉNÉRALITÉS.....	52	PAIEMENT DE L'INTÉRÊT ET DU CAPITAL.....	76
PARTS	53	NOTATION DE CRÉDIT	76
PARTS SPÉCIALES COMPORTANT DROIT DE VOTE.....	53	DISTRIBUTIONS	78
DROIT DE RACHAT.....	53	POLITIQUE DE DISTRIBUTION.....	78
ACHATS DE PARTS PAR CROMBIE.....	53	HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS	79
OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT	54	MODIFICATIONS	79
ÉMISSION DE PARTS	54	MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES	
SYSTÈME D'INSCRIPTION EN COMPTE	54	TITRES	80
CESSION ET ÉCHANGE DE PARTS.....	55	LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE	
RESTRICTION RELATIVE À LA PROPRIÉTÉ PAR DES		D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES	
NON-RÉSIDENTS	55	D'EXPLOITATION DE CROMBIE	81
DROITS D'APPROBATION D'ECL	56	LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE	
MODIFICATION DE LA DÉCLARATION DE FIDUCIE.....	56	D'INVESTISSEMENT	81
DESCRIPTION DES DÉBENTURES ET DE		POLITIQUES D'EXPLOITATION	83
L'ACTE DE FIDUCIE.....	58	MODIFICATION DES LIGNES DIRECTRICES EN	
		MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DES POLITIQUES	
		D'EXPLOITATION	85
		RAPPORT DE GESTION	86

DIRECTION DE CROMBIE	86	AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT	
GOUVERNANCE ET CONSEIL DES FIDUCIAIRES.....	86	CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES	102
FIDUCIAIRES	87	CONTRATS IMPORTANTS	102
COMITÉ D'AUDIT.....	92	CONVENTION D'ACQUISITION DE 2016.....	102
COMITÉ DE LA GOUVERNANCE ET DES MISES EN		CONVENTION D'ACQUISITION DE 2013.....	103
CANDIDATURE.....	92	CONVENTIONS DE PRISE FERME ET DE PLACEMENT	
COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES.....	93	POUR COMPTE.....	104
COMITÉ DES PLACEMENTS.....	93	CONVENTIONS DE FIDUCIE	104
RÉMUNÉRATION DES FIDUCIAIRES ET EXIGENCES		CONVENTION DE DROIT DE PREMIER REFUS.....	105
LIÉES À LA PROPRIÉTÉ DES PARTS.....	93	CONVENTION DE COMPENSATION GÉNÉRALE	105
CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	94	BAIL PRINCIPAL.....	105
MEMBRES DE LA HAUTE DIRECTION	95	CONVENTION D'ÉCHANGE.....	106
RENSEIGNEMENTS SUR LE COMITÉ		INTÉRÊTS DES EXPERTS	106
D'AUDIT	98	PROMOTEURS.....	106
MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT	98	RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES	106
COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT	98	ANNEXE A – MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT	
POLITIQUES ET PROCÉDURES D'APPROBATION		DU CONSEIL	108
PRÉALABLE	99		
HONORAIRES DES AUDITEURS EXTERNES (PAR			
CATÉGORIE DE SERVICES).....	99		
LITIGES ET APPLICATION DE LA LOI	99		
MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES			
PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES			
OPÉRATIONS IMPORTANTES	100		

À moins d'indication contraire, tous les renseignements fournis dans les présentes sont donnés en date du 31 décembre 2016.

RENSEIGNEMENTS PROSPECTIFS

La présente notice annuelle (la « **notice annuelle** ») contient des énoncés de nature prospective qui reflètent les attentes actuelles de la direction de Crombie (au sens attribué à ce terme aux présentes) quant aux résultats futurs de Crombie, à son rendement, à ses réalisations, à ses perspectives et à ses occasions d'affaires. Dans la mesure du possible, des termes et des expressions comme « pouvoir », « estimer », « prévoir », « croire », « s'attendre à », « avoir l'intention de » et d'autres termes et expressions similaires font ressortir les énoncés prospectifs. Ces énoncés reflètent des opinions actuelles et sont fondés sur l'information dont la direction de Crombie dispose actuellement. Les énoncés prospectifs comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus. Certains facteurs, notamment ceux mentionnés à la rubrique « Facteurs de risque », peuvent faire en sorte que les réalisations, les perspectives, les occasions d'affaires, le rendement ou les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats mentionnés ou sous-entendus dans les énoncés prospectifs. Ces facteurs doivent être soigneusement pris en compte et le lecteur ne doit pas se fier indûment aux énoncés prospectifs. Rien ne garantit que les attentes de la direction de Crombie se concrétiseront.

En particulier, certains énoncés du présent document donnent les attentes de Crombie concernant des événements futurs. Ces énoncés comprennent notamment les suivants :

- a) l'acquisition profitable d'immeubles et l'étendue prévue de la profitabilité d'une acquisition pourraient être touchées par la demande d'immeubles et l'incidence de la demande sur les taux de capitalisation et les variations de taux d'intérêt;
- b) la croissance de l'actif et le réinvestissement aux fins d'aménagement ou d'amélioration des immeubles existants, qui pourraient être touchés par la disponibilité de la main-d'œuvre, les décisions relatives à l'affectation des sources de financement et les coûts d'aménagement réels;
- c) le coût et le moment de l'aménagement de nouveaux immeubles aux termes de conventions de droit de première offre et d'aménagement selon lesquelles les activités d'aménagement peuvent être touchées par les cycles du marché immobilier, la disponibilité de la main-d'œuvre et la conjoncture économique en général;
- d) la cession d'immeubles et le réinvestissement prévu du produit net qui pourraient être touchés par la disponibilité des acheteurs, la disponibilité d'acquisitions d'immeubles à des valeurs relatives et la conjoncture du marché immobilier;
- e) l'accroissement des revenus locatifs et des taux d'occupation qui pourrait être touché par les fluctuations de la demande pour les immeubles de Crombie, les faillites des locataires, les répercussions de la conjoncture économique en général et les effets de la concurrence de l'offre des établissements commerciaux situés à proximité des établissements appartenant à Crombie;
- f) le taux prévu des frais généraux et des charges administratives exprimés en pourcentage des produits tirés des immeubles, qui pourrait être touché par les variations des produits tirés des immeubles et/ou les variations des frais généraux et des charges administratives;
- g) les niveaux et les modalités de l'endettement global de même que les attentes en matière de refinancement qui pourraient être touchés par le volume des activités d'acquisition que Crombie est en mesure d'atteindre, par les possibilités de financement futures, par les taux d'intérêt futurs ainsi que par la conjoncture du marché;
- h) les remboursements prévus des passifs financiers dérivés et non dérivés, qui pourraient être touchés par les versements de compensation du taux d'intérêt, les conversions de débentures convertibles, les taux d'intérêt sur la dette à taux variable ainsi que les fluctuations concernant la valeur et le calendrier des règlements de tout passif financier dérivé;

- i) la situation d'exonération fiscale pourrait être touchée par les changements apportés à la réglementation par les autorités gouvernementales;
- j) les versements de subventions prévus par ECLD reposent sur la location et la construction;
- k) les distributions prévues, la croissance de la distribution et les ratios de versement des distributions prévus pourraient être touchés par les dépenses en immobilisations, les résultats d'exploitation et les décisions à l'égard des affectations de sources de financement;
- l) l'incidence de toute éventualité sur les états financiers de Crombie qui pourraient être touchés par son dénouement éventuel;
- m) le remplacement prévu des locations venant à échéance, qui pourrait être touché par les répercussions de la conjoncture économique en général et l'offre d'établissements commerciaux par la concurrence;
- n) les sources de financement et leur disponibilité relativement à la croissance future, y compris la conclusion prévue et la méthode de financement des acquisitions supplémentaires convenues, qui pourraient être touchées par les questions de diligence raisonnable et la conjoncture du marché des capitaux empruntés et du marché des capitaux propres.

Les lecteurs doivent prendre note que ces énoncés prospectifs sont assujettis à des risques et à des incertitudes pouvant faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ces énoncés. Crombie ne peut donner aucune assurance que les résultats réels seront conformes à ces énoncés prospectifs.

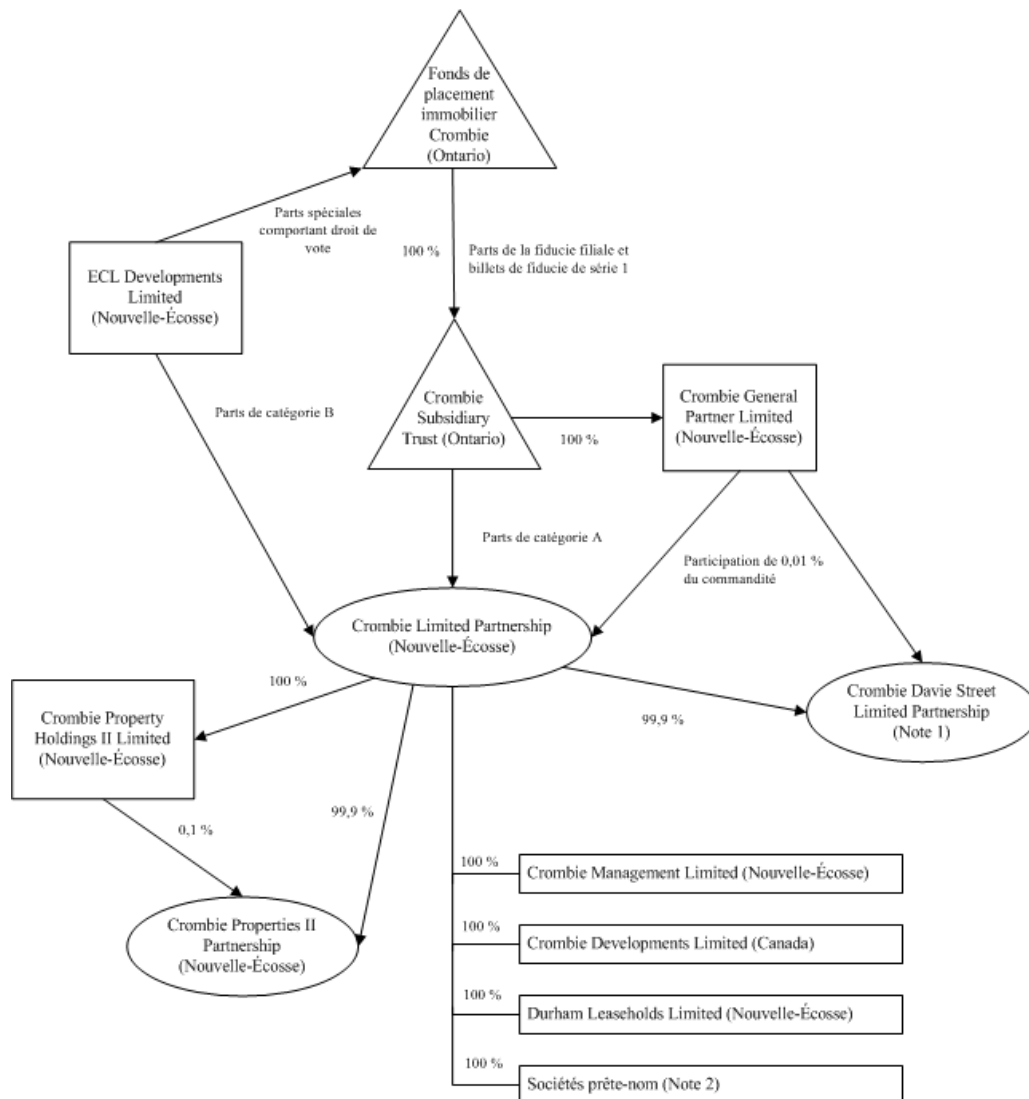
STRUCTURE DE CROMBIE

Dénomination et constitution

Le Fonds de placement immobilier Crombie (« **Crombie** » ou le « **FPI** ») 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, en sa version modifiée et mise à jour à l'occasion (la « **déclaration de fiducie** »), sous le régime des lois de la province de l'Ontario et qui est régi par celles-ci. Se reporter à la rubrique « Description de la structure du capital et déclaration de fiducie » pour connaître les modifications apportées à la déclaration de fiducie. Le siège social et bureau principal de Crombie se trouve au 610 East River Road, Suite 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2.

Structure organisationnelle

L'organigramme suivant présente les principales filiales de Crombie ainsi que leur territoire de constitution et le pourcentage de parts à droit de vote et sans droit de vote détenu par Crombie au 31 décembre 2016.



Notes :

1. Crombie Davie Street Limited Partnership a une participation de 50 % dans 1600 Davie Limited Partnership.
2. Sociétés prête-nom :
 - Crombie Property Holdings Limited (Canada)
 - Penhorn Plaza Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Immeubles Marché St-Augustin Inc. (Canada)
 - Immeubles Marché St-Charles-de-Drummond Inc. (Canada)
 - Crombie Southdale Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Bedford South Limited (Nouvelle-Écosse)
 - 4427131 Canada Inc.
 - Crombie 4250 Albert Street Regina Inc. (Saskatchewan)
 - 4541511 Canada Inc.
 - Snowcat Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Peakview Way Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Snowcat Mission Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 - Snowcat Beltline Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 - Snowcat Kensington Developments Inc. (Nouvelle-Écosse)
 - Bronte Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Burnaby Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Penhorn Mall (2011) Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Yonge Street Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
 - Crombie Danforth Property Holdings Limited (Nouvelle-Écosse)
3. Empire Company Limited, par l'intermédiaire d'ECL Developments Limited, a une participation de 40,9 % dans Crombie LP, étant propriétaire de 60 669 944 parts de société en commandite de catégorie B. Empire Company Limited, par l'intermédiaire d'ECL Developments Limited, a une participation économique totale comportant droit de vote de 41,5 % dans le FPI, étant propriétaire de 60 669 944 parts de société en commandite de catégorie B de Crombie LP et de 909 090 parts du FPI.
4. Crombie Subsidiary Trust a une participation de 59,1 % dans Crombie LP, étant propriétaire de 87 737 709 parts de société en commandite de catégorie A.
5. Crombie General Partner Limited a une participation de 0,01 % dans Crombie LP par l'intermédiaire de ses parts de commandité.

DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DE CROMBIE

Crombie a été créé en vue d'investir dans des immeubles commerciaux, des immeubles de bureaux et des immeubles à usage mixte productifs de revenus au Canada en déployant une stratégie de croissance axée principalement sur l'acquisition d'immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier.

Le 23 mars 2006, Crombie a réalisé un premier appel public à l'épargne (« **PAPE** ») au moyen d'un placement de 20 485 224 parts (les « **parts** ») dont il a tiré un produit brut de 204,9 millions de dollars et s'est porté acquéreur auprès de certaines filiales d'Empire Company Limited (« **Empire** » ou « **ECL** ») de 44 immeubles de placement totalisant environ 7,2 millions de pieds carrés de superficie locative brute (« **SLB** ») répartis dans six provinces.

Le résumé suivant fait état des événements qui ont modelé le développement des activités de Crombie au cours des trois derniers exercices.

Acquisitions

Crombie a continué de faire croître ses actifs en procédant à des acquisitions, conformément à sa stratégie d'affaires actuelle. Le tableau suivant présente les acquisitions immobilières que Crombie a réalisées au cours des trois derniers exercices et met en lumière les occasions de croissance qui se présentent à elle en raison de sa relation avec Empire.

Exercice	Nombre d'immeubles	SLB (pi²)	Coût d'acquisition ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Vendeur
	3	99 000	38 954 \$	Tiers
2014	9	477 700	115 159 \$	Filiales d'Empire
	1	101 000	33 150 \$	Tiers

Exercice	Nombre d'immeubles	SLB (pi²)	Coût d'acquisition ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Vendeur
2015	4	233 500	63 158 \$	Filiales d'Empire
	18	500 000	183 822 \$	Tiers
2016	23	2 152 000	374 786 \$	Filiales d'Empire

Notes :

1. Compte non tenu des frais de clôture et de transaction.
2. Compte tenu des acquisitions d'un immeuble adjacent ou d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial existant.
3. Compte non tenu d'acquisitions de terrains et d'immeubles acquis dans le cadre d'une coentreprise.

Ces acquisitions ont permis à Crombie d'accroître la diversification géographique de ses activités. Environ 88,4 % de la SLB de Crombie se trouvait dans le Canada atlantique au moment de son premier appel public à l'épargne. Ce pourcentage a baissé, s'établissant à 37,6 % au 31 décembre 2016, au fur et à mesure que des immeubles ont été acquis dans le centre du Canada et dans l'Ouest canadien.

Crombie a également accru le taux de concentration de ses locataires dans les immeubles ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier au cours des sept derniers exercices. Quelque 35 % du loyer minimal annuel était tiré de ces locataires en 2009, chiffre qui est passé à 59,1 % au 31 décembre 2016.

Le 12 mai 2016, Crombie a annoncé qu'il avait conclu une acquisition de portefeuille de 418 millions de dollars (l'« **acquisition de portefeuille** ») de filiales d'Empire visant 1) l'acquisition de 19 immeubles commerciaux, 2) d'une participation de 50 % dans trois centres de distribution, et (iii) de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement et de l'investissement dans l'agrandissement et la rénovation de dix immeubles ayant un magasin d'alimentation Sobeys comme locataire clé. Concomitamment à l'annonce, Crombie a annoncé un placement, sur la base d'une prise ferme, de 8 952 400 reçus de souscription au prix de 14,70 \$ par reçu de souscription, pour un produit brut de 131,6 millions de dollars. Aux termes de la convention d'acquisition, Empire a convenu de reprendre des parts de société en commandite de catégorie B de Crombie Limited Partnership d'un capital de 93,4 millions de dollars à la clôture de l'opération au même prix de 14,70 \$ que celui applicable au placement de reçus de souscription.

Le 31 mai 2016, Crombie a conclu un placement de 8 952 400 reçus de souscription au prix de 14,70 \$ par reçu de souscription, pour un produit brut de 131,6 millions de dollars.

Le 29 juin 2016, Crombie a réalisé l'acquisition de portefeuille. Le coût global de l'opération se chiffrait à environ 418 millions de dollars, compte non tenu des frais de clôture et des coûts de l'opération. Concomitamment à la clôture de l'acquisition de portefeuille, chacun des 8 952 400 reçus de souscription en cours a été automatiquement échangé contre une part de FPI de Crombie, et les filiales d'Empire ont obtenu 6 353 741 parts de société en commandite de catégorie B ainsi que les parts spéciales comportant droit de vote de Crombie s'y rattachant au prix de 14,70 \$ par part de société en commandite de catégorie B, pour un produit brut de 93,4 millions de dollars, qui faisait partie de la contrepartie versée dans le cadre de l'acquisition de portefeuille conclue à cette date.

Crombie a continué d'investir dans le réaménagement de ses immeubles existants, y consacrant environ 88,2 millions de dollars au cours des trois derniers exercices, principalement afin de maintenir ou d'augmenter leur capacité productive au moyen de l'accroissement de la SLB existante et de l'augmentation des immeubles comparables.

Cessions

Crombie a cédé cinq immeubles en 2014, n'a cédé aucun en 2015 et a cédé 19 immeubles en 2016, conformément à sa stratégie d'affaires visant à détenir et à exploiter un portefeuille de centres commerciaux de première qualité ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier et d'immeubles commerciaux à magasin autonome situés surtout dans les principales villes et banlieues du Canada. Le tableau suivant présente les cessions d'immeubles réalisées au cours des trois derniers exercices.

Exercice	Nombre d'immeubles	SLB (pi ²)	Produit de la cession ⁽¹⁾	Acquéreur
2014	5	632 900 ⁽²⁾	68 100 \$	Tiers
2015	-	-	-	
2016	18	1 189 000	186 493 \$	Tiers
	1	21 000	9 057 \$	Filiales d'Empire

Notes :

1. Compte non tenu des frais de clôture et de transaction.
2. Tient compte des pieds carrés qui découlent de la cession partielle d'un immeuble.

Financement

Afin de pouvoir soutenir sa croissance, Crombie a fait appel aux marchés financiers pour obtenir une partie du financement requis. Le tableau suivant présente un sommaire des démarches de financement effectuées sur les marchés financiers au cours de la période de trois exercices précitée close le 31 décembre 2016.

Date	Nature du placement	Type de titre	Modalités	Produit brut
5 mars 2014	Placement privé	Billets de premier rang non garantis de série B	taux d'intérêt de 3,962 %	100 000 \$
30 mai 2014	Prospectus	4 530 000 parts	13,25 \$ la part	60 023 \$
30 mai 2014	Placement privé simultané auprès d'ECL	3 018 868 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote connexes	13,25 \$ la part de société en commandite de catégorie B	40 000 \$
10 février 2015	Placement privé	Billets de premier rang non garantis de série C	taux d'intérêt de 2,775 %	125 000 \$
31 mai 2016	Prospectus	8 952 400 reçus de souscription	14,70 \$ le reçu de souscription	131 600 \$
29 juin 2016	Échange	8 952 400 parts (à la suite de l'échange de reçus de souscription)		
29 juin 2016	Placement privé simultané auprès d'ECL	6 353 741 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote connexes	14,70 \$ la part de société en commandite de catégorie B	93 400 \$

Après la clôture de l'exercice, le 3 mars 2017, Crombie a réalisé l'émission et la vente, dans le cadre d'un placement privé, par l'intermédiaire d'un syndicat de placeur pour compte, codirigé par Valeurs mobilières TD et Marchés des capitaux CIBC et composé de BMO Nesbitt Burns Inc., de Financière Banque Nationale inc, de RBC Dominion valeurs mobilières Inc. et de Scotia Capitaux Inc. d'une tranche supplémentaire de billets de série B (de premier rang non garantis) à 3,962 % d'un capital global de 75 millions de dollars (les « **billets supplémentaires** ») qui viennent à échéance le 1^{er} juin 2021. Le prix des billets supplémentaires a été établi en fonction d'un rendement réel à l'échéance de 3,48 % et les billets ont été vendus au prix de 1 018,84 \$ par tranche de 1 000,00 \$ de capital plus les intérêts courus.

Le 22 juin 2012, Crombie a renouvelé sa facilité de crédit renouvelable à taux variable de 150 millions de dollars, reportant son échéance au 30 juin 2015. Dans le cadre du renouvellement annuel, l'option de modulation de la facilité de crédit renouvelable a été exercée, exercice qui a été approuvé par les prêteurs et a augmenté le montant de capital maximal de la facilité de crédit, le portant à 200 millions de dollars, sous réserve du montant disponible aux fins des emprunts. La facilité a été majorée à 300 millions de dollars en 2014, sous réserve de la limite d'emprunt disponible. Le 30 juin 2015, Crombie a renouvelé sa facilité de crédit renouvelable à taux variable de 300 millions de dollars, reportant son échéance au 30 juin 2018. Le 2 mai 2016, la facilité a été de nouveau majorée et est passée à 400 millions de dollars sous réserve de la limite d'emprunt disponible, et la durée a été prolongée au 30 juin 2019.

Le 16 mai 2016, Crombie a signé une entente avec une banque à charte de l'annexe I canadienne visant une facilité de crédit bilatérale non garantie d'un capital maximal de 100 millions de dollars qui arrive à échéance le 16 mai 2018. Crombie recourt à cette facilité pour ses besoins en fonds de roulement et à titre de financement temporaire dans le cadre d'acquisitions et d'activités d'aménagement. Le taux d'intérêt variable correspond au taux des acceptations bancaires majoré d'un écart ou d'une marge déterminée sur le taux préférentiel.

Crombie a continué de refinancer les immeubles de son portefeuille au moyen d'emprunts hypothécaires commerciaux. Au cours des trois derniers exercices, ces financements hypothécaires, y compris ceux pris en charge lors de l'acquisition d'immeubles, ont totalisé quelque 410,6 millions de dollars et étaient assortis d'un taux d'intérêt moyen d'environ 3,48 % et d'une durée moyenne jusqu'à l'échéance d'approximativement 6,0 ans.

Rachats

Le 15 janvier 2015, Crombie a annoncé qu'il avait exercé son droit de rachat à l'égard de ses débentures convertibles subordonnées non garanties de série C à 5,75 % en circulation (les « **débentures de série C** ») échéant le 30 juin 2017, conformément aux modalités de l'acte de fiducie supplémentaire daté du 8 février 2010 régissant les débentures de série C. Les porteurs de débentures de série C étaient autorisés à convertir leurs débentures de série C en parts, selon un prix de conversion de 15,30 \$ la part, au plus tard le 17 février 2015. Le remboursement du reliquat des débentures de série C en cours a été achevé le 18 février 2015, pour un paiement total de 44,8 millions de dollars comprenant le capital et l'intérêt couru.

Tendances

La baisse persistante du cours du pétrole a des répercussions importantes sur l'économie canadienne et ses perspectives d'avenir. Même si le cours du pétrole s'est récemment stabilisé et a augmenté légèrement, notamment grâce à la gestion de l'offre des pays membres de l'OPEP, il demeure bien en deçà de ses niveaux antérieurs. L'économie canadienne a par contre bénéficié de l'affaiblissement du dollar canadien par rapport au principal partenaire commercial du pays, les États-Unis, ce qui atténue les effets de la baisse du pétrole. Une monnaie plus faible pourrait favoriser les secteurs canadiens de l'exportation. Les taux d'intérêt au Canada et ailleurs dans le monde restent à des bas niveaux sans

précédent, mais on observe des signes occasionnels d'augmentation, les rendements ayant adopté depuis peu une tendance à la hausse.

Au Canada, les facteurs clés que représente la faiblesse des cours du pétrole et du dollar ont des effets contradictoires sur les économies provinciales. Leur incidence est négative en Alberta et à Terre-Neuve-et-Labrador, où ils causent des pertes d'emploi, un taux d'inoccupation des immeubles de bureaux plus élevé principalement en Alberta, ainsi qu'une baisse des dépenses de consommation et des dépenses d'investissement. Les bas niveaux des cours du pétrole et des taux d'intérêt ont cependant des effets positifs sur les économies qui reposent davantage sur les secteurs de la fabrication et de l'exportation, comme celle de l'Ontario.

Les taux de capitalisation restent au plancher vu la faiblesse des taux d'intérêt qui perdure et les grands investisseurs comme les FPI et les caisses de retraite qui sont à la recherche de rendements durables à long terme. La bifurcation observée en 2015 se poursuit, les actifs forts sur les marchés urbains continuent d'afficher des taux de capitalisation historiquement bas et de susciter un grand intérêt des acheteurs, tandis que les immeubles moins vigoureux sur les marchés ruraux et secondaires continuent d'enregistrer de faibles hausses des taux de capitalisation et de susciter un intérêt sporadique aux fins d'acquisition. Compte tenu des bas taux de capitalisation et taux d'intérêt, les FPI continuent de chercher à l'interne une croissance relative, en mettant l'accent sur la densification des immeubles existants et sur les réaménagements qui visent à donner une nouvelle vocation aux immeubles urbains de premier plan afin de tirer parti de leur utilisation optimale.

DESCRIPTION DE CROMBIE

Survol

Crombie est un véhicule d'investissement établi par sa déclaration de fiducie et régi par cette dernière. Les principales activités de Crombie consistent à détenir et à exploiter un portefeuille de centres commerciaux de première qualité ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier, d'immeubles commerciaux à magasin autonome et d'aménagements à usage mixte situés surtout dans les principales villes et banlieues du Canada. Au 31 décembre 2016, Crombie possédait un portefeuille de 280 immeubles de placement, répartis dans dix provinces, d'une SLB d'environ 19,1 millions de pieds carrés.

Stratégie de l'entreprise

Les objectifs de Crombie sont les suivants :

- générer des distributions en espèces sûres et croissantes;
- accroître la valeur des actifs de Crombie et maximiser la valeur des parts à long terme grâce à une gestion active des actifs;
- élargir l'assiette d'actifs de Crombie et accroître ses liquidités disponibles aux fins de distribution au moyen d'acquisitions porteuses de valeur.

Générer des distributions en espèces sûres et croissantes : La direction s'emploie à la fois à améliorer les résultats d'actifs identiques et à accroître son portefeuille d'actifs par des acquisitions porteuses de valeur afin d'augmenter les distributions en espèces aux porteurs de parts. La priorité qu'accorde Crombie aux immeubles commerciaux ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier, y compris des emplacements autonomes, une catégorie d'actifs défensifs et stables, contribue à accroître la fiabilité des distributions en trésorerie.

Accroître la valeur des actifs de Crombie : Crombie prévoit réinvestir dans ses immeubles entre 3 % et 5 % des produits tirés de ceux-ci afin de maintenir leur capacité productive et, par conséquent, leur valeur globale. La stratégie de croissance interne de Crombie consiste à accroître les revenus de location provenant de ses immeubles existants. Pour réaliser cet objectif, Crombie entend renforcer ses actifs grâce à une expansion et à une amélioration judicieuses des immeubles existants, à la location de l'espace inoccupé à des taux concurrentiels moyennant des frais de transaction les plus bas possible et au maintien de bonnes relations avec les locataires. La direction continuera d'effectuer des examens réguliers des immeubles et, selon son expérience et sa connaissance du marché, d'évaluer les possibilités au sein du portefeuille.

Élargir l'assiette d'actifs au moyen d'acquisitions porteuses de valeur : La stratégie de croissance externe de Crombie consiste principalement à conclure des acquisitions d'immeubles commerciaux de détail productifs de revenus ayant un magasin d'alimentation ou une pharmacie comme locataire pilier, y compris des emplacements autonomes dans les principales villes et banlieues au Canada. Crombie cherche à réaliser des acquisitions auprès de deux sources principales : des tiers, de même qu'ECL Developments Limited (« ECLD ») et Sobeys Development Limited Partnership et ses partenaires (« SDLP ») en raison de ses relations avec celles-ci. Les relations que Crombie entretient avec ECLD et SDLP portent sur les immeubles qu'il détient en ce moment et sur ses projets d'aménagement futurs, de même que sur les occasions visées par les droits de premier refus que certaines filiales d'Empire ont négocié dans certains de leurs baux avec des tiers. Crombie s'efforcera de cibler les acquisitions futures au moyen de critères d'investissement qui portent sur la vigueur des locataires piliers, les données démographiques du marché, l'âge des immeubles, les durées de location, la proportion des revenus tirés des locataires nationaux et régionaux, les possibilités d'expansion, la sécurité des flux de trésorerie, ainsi que le potentiel de plus-value du capital et d'accroissement de la valeur grâce à une gestion plus efficiente des actifs acquis, y compris l'expansion, le repositionnement et le réaménagement.

Crombie a conclu avec Sobeys une convention de droit de premier refus qui lui permet d'acquérir des immeubles commerciaux productifs existants de Sobeys et des immeubles faisant partie des projets d'aménagement de SDLP, sous réserve de certaines exceptions. En outre, Crombie continue de travailler en étroite collaboration avec ECLD et SDLP afin de cerner les occasions contribuant à la réalisation de la stratégie de croissance de Crombie. Sa relation avec ECLD est régie par une convention décrite sous la rubrique « Contrats importants » de la notice annuelle de Crombie, et certains immeubles qu'elle détient actuellement, acquis auprès d'ECLD, demeurent régis par cette convention. Grâce à ces relations, Crombie prévoit bénéficier de bon nombre des avantages liés à l'aménagement d'immeuble, y compris l'accès à des occasions de croissance, tout en réduisant son exposition aux risques inhérents à l'aménagement, comme les cycles du marché immobilier, les dépassements de coûts, les conflits de travail, les retards de construction et le caractère imprévisible de la conjoncture économique. Toutefois, Crombie peut effectuer des investissements dans certains projets d'aménagement lorsque ses documents constitutifs et les règles fiscales applicables le lui permettent et que ces occasions d'acquisition surviennent à l'étape de l'aménagement d'un projet. Ces investissements peuvent fournir à Crombie un accès rentable à des projets qui pourraient autrement ne pas être mis en vente une fois entièrement aménagés.

Les conventions confèrent à Crombie un droit préférentiel lui permettant d'acquérir des immeubles de détail auprès d'ECLD et/ou de SDLP, sous réserve de l'approbation des fiduciaires élus de Crombie. Les relations que Crombie entretient avec ECLD et SDLP continuent d'offrir des occasions de croissance prometteuses pour le portefeuille de Crombie grâce à l'aménagement futur d'immeubles nouveaux et actuels.

Le tableau suivant présente les acquisitions immobilières conclues par Crombie depuis le PAPE et illustre les occasions de croissance découlant de la relation avec Empire/Sobeys/ECLD.

(En milliers de dollars canadiens)

Date d'acquisition	Nombre d'immeubles	SLB (pi ²)	Coût d'acquisition ⁽¹⁾	Vendeur
2006 à 2011	91	4 825 000	751 799 \$	Filiales d'Empire
2006 à 2011	9	713 000	137 750 \$	Tiers
2012	2	154 000	43 705 \$	Filiales d'Empire
2012	30	1 209 000	340 848 \$	Tiers
2013	73	3 284 000	1 044 730 \$	Filiales d'Empire
2013	8	388 000	176 260 \$	Tiers
2014	9	477 700	115 159 \$	Filiales d'Empire
2014	3	99 000	38 954 \$	Tiers
2015 ⁽²⁾	4	233 500	63 158 \$	Filiales d'Empire
2015 ⁽²⁾	1	101 000	33 150 \$	Tiers
5 février 2016	1	21 000	5 500 \$	Tiers
8 avril 2016	1	58 000	15 700 \$	Tiers
3 mai 2016	2	117 000	46 200 \$	Tiers
16 mai 2016	9	94 000	32 272 \$	Tiers
1 ^{er} juin 2016	1	37 000	7 000 \$	Tiers
9 juin 2016	1	84 000	29 000 \$	Tiers
23 juin 2016	1	54 000	14 150 \$	Tiers
29 juin 2016	22	2 090 000	348 286 \$	Filiales d'Empire
29 juillet 2016	1	62 000	26 400 \$	Filiales d'Empire
14 novembre 2016	1	29 000	29 000 \$	Tiers
30 novembre 2016	1	6 000	5 000 \$	Tiers

Notes :

1. Compte non tenu des frais de clôture et de transaction.
2. Compte tenu des acquisitions d'un immeuble adjacent ou d'un aménagement supplémentaire dans un immeuble commercial existant.
3. Compte non tenu d'acquisitions de terrains et d'immeubles acquis dans le cadre d'une coentreprise.

Dans le cadre de ses relations avec SDLP et ECLD, Crombie jouit d'un droit préférentiel d'acquisition d'immeubles commerciaux aménagés par ces sociétés. Quelque 300 à 500 millions de dollars d'immeubles devraient être offerts à Crombie au cours des quatre prochaines années.

Aménagement d'immeubles

L'aménagement d'immeubles constitue une priorité stratégique pour Crombie et a pour but d'accroître la valeur des actifs nets et les flux de trésorerie ainsi que la valeur pour les porteurs de parts. Grâce à l'acquisition de 70 immeubles Safeway de Sobeys en novembre 2013, Crombie a ajouté à son portefeuille un nombre appréciable d'établissements dans les principales villes du Canada. L'intensification urbaine devenant une réalité importante dans tout le pays, la direction de Crombie s'est attachée à évaluer et à entreprendre des aménagements importants dans certains immeubles, définis comme étant des immeubles pour lesquels les coûts engagés devraient dépasser 50 millions de dollars et où l'aménagement peut inclure des usages commerciaux ou résidentiels, ou les deux (les « aménagements importants »).

Aménagements importants potentiels

Les aménagements importants potentiels actuels de Crombie pourraient accroître la SLB commerciale d'au plus 692 000 pieds carrés et la SLB résidentielle de 5 700 000 pieds carrés (jusqu'à 6 500 logements loués ou en copropriété). La réserve de projets de Crombie comprend 19 aménagements importants potentiels, dont 13 immeubles dans l'ouest du Canada, situés principalement à Vancouver, en Colombie-Britannique (neuf), et à Calgary et à Edmonton, en Alberta (quatre), et six autres immeubles dans le Centre du Canada et le Canada atlantique. D'après les estimations actuelles de Crombie, les coûts totaux des aménagements de ces immeubles pourraient varier de 2 milliards de dollars à 3 milliards de dollars. Crombie pourrait conclure une entente avec une coentreprise ou d'autres ententes de partenariat afin de partager les coûts, les produits, les risques et l'expertise en matière d'aménagement selon la nature de chaque projet. Chaque projet demeure assujéti aux approbations habituelles de l'aménagement et à l'approbation du conseil des fiduciaires et doit franchir les obstacles économiques imposés, notamment la relation.

Crombie a répertorié les 19 établissements existants suivants comme pouvant présenter un potentiel d'aménagements importants. L'aménagement de chaque immeuble est assujéti au contrôle diligent de la direction quant aux possibilités, notamment les composantes commerciales et résidentielles, ainsi qu'à l'obtention de toutes les approbations nécessaires du conseil, des administrations municipales et/ou provinciales et des locataires avant de commencer les travaux. Bien qu'il ne soit pas possible de déterminer actuellement le calendrier précis de chaque projet, Crombie prévoit qu'un certain nombre de ces projets pourraient être en construction dans un délai de un à deux ans et/ou être achevés au cours des quatre à cinq prochaines années. Certains de ces projets pourraient durer plus longtemps, et Crombie peut choisir de ne pas procéder à l'aménagement de certains immeubles après avoir mené une étude poussée et établi des prévisions de l'augmentation des coûts.

	Immeuble existant	Ville, province	Superficie	Locataires actuels	Expansion commerciale potentielle	Expansion résidentielle potentielle	État
1	1641 Davie Street	Vancouver, C.-B.	1,09 acre	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	Planification de l'aménagement
2	2733 West Broadway	Vancouver, C.-B.	1,95 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
3	3410 Kingsway	Vancouver, C.-B.	3,74 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
4	990 West 25 Avenue (King Edward)	Vancouver, C.-B.	1,80 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer

	Immeuble existant	Ville, province	Superficie	Locataires actuels	Expansion commerciale potentielle	Expansion résidentielle potentielle	État
5	1170 East 27 Street	North Vancouver, C.-B.	2,82 acres	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
6	1780 East Broadway	Vancouver, C.-B.	2,43 acres	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
7	Royal Oak	Vancouver, C.-B.	2,76 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
8	East Hastings	Burnaby, C.-B.	3,30 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
9	10355 King George Boulevard	Surrey, C.-B.	5,07 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
10	813 11 Avenue SW	Calgary, Alb.	2,59 acres	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
11	524 Elbow Drive SW	Calgary, Alb.	1,60 acre	Safeway	Oui	Oui	Planification préalable
12	410 10 Street NW	Calgary, Alb.	1,73 acre	Safeway	Oui	Oui	À déterminer
13	10930 82 Avenue	Edmonton, Alb.	2,44 acres	Safeway/autres locataires	Oui	Oui	À déterminer
14	Brampton Mall	Brampton, Ont.	8,74 acres	Commerces de détail	Oui	Oui	À déterminer
15	Bronte Village	Oakville, Ont.	5,66 acres	Sobeys/autres locataires	Oui	Oui	Planification préalable
16	Triangle Lands	Halifax, N.-É.	0,68 acres	Terrain	Oui	Oui	À déterminer
17	Penhorn Lands	Dartmouth, N.-É.	31,00 acres	Terrain	Oui	Oui	À déterminer
18	Scotia Square	Halifax, N.-É.	14,47 acres	Bureaux/commerces de détail	Oui	Oui	En cours d'aménagement
19	Avalon Mall	St. John's, T.-N.-L.	50,91 acres	Commerces de détail	Oui	Non	Planification préalable

Les projets décrits comme étant à l'état de « planification préalable » comprennent les projets pour lesquels Crombie a entrepris une planification d'aménagement potentiel, ce qui pourrait inclure la recherche des approbations municipales pour le zonage, la conception des rendus d'images, la recherche de partenaires éventuels pour l'aménagement commercial et/ou résidentiel, l'évaluation des solutions de financement et d'autres activités nécessaires afin de déterminer la viabilité du projet éventuel.

Les projets décrits comme étant à l'état de la « planification de l'aménagement » comprennent les projets pour lesquels des progrès importants ont été réalisés dans plusieurs domaines de la phase de la planification préalable, et Crombie est en train d'engager des coûts pour entreprendre un aménagement important.

Les projets décrits comme étant « en cours d'aménagement » comprennent les projets pour lesquels des approbations internes ont été obtenues et les travaux de construction sont imminents ou en cours.

La rubrique suivante donne des précisions sur les projets qui ont dépassé la phase de planification préalable.

Immeubles à la phase de la planification de l'aménagement

1641 Davie Street, Vancouver, en Colombie-Britannique

Le Davie Street est, à l'heure actuelle, un centre commercial ouvert d'un seul étage situé dans un secteur résidentiel à haute densité du centre-ville de Vancouver, en Colombie-Britannique. Le centre comprend actuellement un magasin pilier en alimentation de 32 000 pieds carrés, Safeway, et de nombreux autres

locataires. Crombie a conclu un contrat de société avec un partenaire en aménagement situé à Vancouver (Westbank) pour le remplacement planifié de l'immeuble commercial existant par un nouvel aménagement à usage mixte. Dans l'aménagement proposé, on prévoit actuellement un nouveau magasin d'alimentation plus grand d'environ 44 000 pieds carrés avec des commerces de détail connexes de près de 9 000 pieds carrés, et des logements locatifs totalisant au plus 252 000 pieds carrés (jusqu'à 320 appartements locatifs) dans deux tours résidentielles. L'immeuble est actuellement zoné pour le type de réaménagement proposé, et le permis, à l'égard duquel la demande a été déposée en décembre 2015, devrait être obtenu sous peu. Aux termes du projet actuel, Crombie conservera en définitive la totalité de la nouvelle composante commerciale et détiendra conjointement la composante des logements locatifs résidentiels.

Immeubles à la phase d'aménagement

Scotia Square, Barrington Street, Halifax, en Nouvelle-Écosse

Le Scotia Square Complex est situé à l'entrée du quartier d'affaires du centre-ville de Halifax, à l'angle de Barrington Street et de Duke Street. La partie commerciale et à usage mixte de l'immeuble est composée de 290 000 pieds carrés et est directement reliée à deux hôtels et à quelque 1 300 000 pieds carrés de bureaux. La première phase de cet important aménagement comprenait une rénovation et un remarchandisage complets de l'aire de restauration. Ce projet a été achevé début 2014 pour un coût de construction d'environ trois millions de dollars. La phase II est une expansion sur trois niveaux sur Barrington Street d'environ 25 000 pieds carrés (superficie brute) qui comprend une nouvelle entrée principale moderne dans le complexe. L'expansion comprend une nouvelle SLB de bureaux au troisième étage, l'agrandissement de l'aire de restauration et l'accroissement des places assises au deuxième étage et de nouveaux commerces de détail au niveau de la rue. La nouvelle façade vitrée de l'immeuble de trois étages modernisera l'image générale du complexe. Le coût de construction pour la phase II devrait s'élever à environ 10 millions de dollars. Crombie examine également certaines autres possibilités d'aménagement de logements et/ou de bureaux à cet endroit aux fins de futures phases d'aménagement. Les coûts présentés excluent les coûts directs associés à la location et comprennent l'amélioration de la capacité de production et les montants recouvrables.

Concurrence

Le secteur immobilier dans lequel Crombie exerce ses activités est concurrentiel et de nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles commerciaux lui livrent concurrence dans sa recherche de locataires. Se reporter aux rubriques « Facteurs de risque — Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier — Concurrence ».

Propriété intellectuelle

Crombie a enregistré ou est en voie d'enregistrer diverses marques de commerce qu'il utilise dans le cadre de ses activités. Aucune de ces marques de commerce n'est toutefois essentielle à la bonne marche de ses activités.

Employés

Crombie employait 320 personnes au 31 décembre 2016. Les employés travaillent au siège social de New Glasgow, en Nouvelle-Écosse ainsi qu'aux bureaux régionaux de l'Alberta, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick, de Terre-Neuve-et-Labrador, de l'Île-du-Prince-Édouard, du Québec et de Nouvelle-Écosse.

IMMEUBLES DE CROMBIE

Aperçu

Au 31 décembre 2016, Crombie possédait un portefeuille de 280 immeubles de placement dans 10 provinces, dont la SLB totalisait environ 19,1 millions de pieds carrés.

Descriptions des immeubles

Voici les descriptions des immeubles de Crombie, à l'exception des immeubles autonomes.

Immeubles à Terre-Neuve-et-Labrador

Avalon Mall

48 Kenmount Road, St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

Avalon Mall est constitué d'un centre commercial régional intérieur et constitue une destination de choix dans la province pour le magasinage. Le centre est composé de quatre immeubles autonomes qui sont situés sur Kenmount Road et Prince Phillip Drive à St. John's. Sa SLB est d'environ 571 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 42,3 acres. L'immeuble a été construit en 1967 et a été agrandi et/ou rénové en 1978, en 1987, en 1993, en 1999, en 2004, en 2007, en 2011 et en 2012. Loué à 98,5 %, Avalon Mall compte 134 locataires. Kenmount Business Centre et Woodgate Plaza se trouvent sur des terrains adjacents et ont été acquis en 2012.

Conception Bay Plaza

350-356 Conception Bay Highway, Conception Bay (Terre-Neuve-et-Labrador)

Conception Bay Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé sur la route de Conception Bay. Le centre possède une SLB d'environ 65 000 pieds carrés et est situé sur un terrain de 5,6 acres. Construit en 1987, il a été agrandi en 2008. L'immeuble est loué à 100,0 % par sept locataires.

Deer Lake

2A Commerce Street, Deer Lake (Terre-Neuve-et-Labrador)

Deer Lake est constitué d'un magasin d'alimentation autonome et d'une unité autonome supplémentaire situés sur Commerce Street. Le magasin d'alimentation a été construit en 1999 et réaménagé en 2006. Un emplacement autonome a été ajouté en 2013. La SLB de l'immeuble est d'environ 18 000 pieds carrés et il occupe un terrain de 8,2 acres. Il est loué à 100,0 % par deux locataires.

Hamlyn Road Plaza

60 Hamlyn Road, St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

Hamlyn Road Plaza est un centre commercial ouvert de quartier constitué de quatre immeubles autonomes. Le centre est situé à l'angle d'Hamlyn Road et de Topsail Road, dans l'ouest de St. John's. Sa SLB est d'environ 38 000 pieds carrés. Le centre commercial occupe un terrain de 4,5 acres. L'immeuble a été construit en 1990 et a été réaménagé en 2016. Loué à 65,2 %, Hamlyn Road Plaza compte 13 locataires. Topsail Road Plaza est situé sur un terrain adjacent à cet immeuble.

Kenmount Woodgate

58-66 Kenmount Road, St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

L'immeuble de Kenmount Road est destiné à un usage multiple qui devrait être réaménagé et qui est constitué de deux bâtiments autonomes, dont la superficie en pieds carrés est d'environ 136 000 pieds carrés et dont environ 66 000 pieds carrés sont présentement considérés comme pouvant être loués. Les bâtiments ont été construits en 1963 et en 1976. Cet immeuble est situé sur un terrain de 8,6 acres et bénéficie de la proximité de l'Avalon Mall. Cet immeuble est considéré être loué 100,0 %.

Random Square

69 Manitoba Drive, Clarenville (Terre-Neuve-et-Labrador)

Random Square est un centre commercial communautaire intérieur comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier qui est situé du côté nord de Manitoba Drive à Clarenville. Sa SLB est d'environ 108 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 13,6 acres. L'immeuble a été construit en 1981, rénové en 2003 et en 2006 et réaménagé en 2008. Loué à 99,9 %, Random Square compte 21 locataires.

Topsail Road Plaza

470 Topsail Road, St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

Topsail Road Plaza est constituée d'un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de quatre immeubles autonomes situés sur Topsail Road à St. John's. Construit en plusieurs phases du début des années 1970 au début des années 1990, l'immeuble possède une SLB d'environ 158 000 pieds carrés et est situé sur un terrain de 12,4 acres. Le centre est loué à 99,3 % et est occupé par 11 locataires. Walmart détient un droit de premier refus permanent pour l'achat du centre depuis qu'elle a racheté le bail auprès de Zellers en 2011.

Torbay Road Plaza

272 Torbay Road, St. John's (Terre-Neuve-et-Labrador)

Torbay Road Plaza est un centre commercial comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier d'une SLB d'environ 161 000 pieds carrés situé sur Torbay Road à St. John's. Le centre est situé sur un terrain de 9,9 acres. Il a été construit au début des années 1970 et un restaurant y a été construit à la fin des années 1980. Le centre est loué à 86,3 % par 14 locataires.

Immeubles en Nouvelle-Écosse

Aberdeen Business Centre

610 East River Road, New Glasgow (Nouvelle-Écosse)

Aberdeen Business Centre est un immeuble à usage mixte situé à New Glasgow. Il est constitué d'un centre commercial communautaire ouvert, ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et des bureaux à l'étage, ainsi que de plusieurs structures autonomes. Sa SLB est d'environ 390 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 34,2 acres. Les sept structures qui composent Aberdeen Business Centre ont été construites par étapes entre 1972 et 2010. Aménagé à l'origine en tant que centre commercial, l'immeuble a été réaménagé en 2001 en centre commercial ouvert et on y a ajouté un étage de bureaux. L'immeuble a été réaménagé en 2013 afin de répondre aux besoins changeants des locataires. Loué à 89,4 %, Aberdeen Business Centre compte 26 locataires.

Amherst Centre

142 South Albion Street, Amherst (Nouvelle-Écosse)

Amherst Centre est constitué d'un centre commercial communautaire intérieur comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de deux immeubles autonomes situés à Amherst. Sa SLB est d'environ 228 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 25,4 acres. L'immeuble a été construit en 1981 et a été agrandi en 1995, en 1998 et en 2001 et il fait actuellement l'objet d'un réaménagement. Loué à 45,0 %, Amherst Centre compte 20 locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire.

Amherst Plaza

136 East Victoria Street, Amherst (Nouvelle-Écosse)

Amherst Plaza est un centre commercial ouvert situé du côté nord d'East Victoria Street à Amherst. Sa SLB est d'environ 25 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 1,8 acre. L'immeuble a été

construit au milieu des années 70 et le magasin d'alimentation a été rénové en 2008. Le centre est loué à 100,0 % et compte quatre locataires.

Blink Bonnie Plaza

45 Weaver Road, Pictou (Nouvelle-Écosse)

Blink Bonnie Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier ainsi qu'un emplacement autonome supplémentaire. Situé du côté sud de Weaver Road à Pictou, il a une SLB d'environ 45 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 6,6 acres et comporte un stationnement extérieur de 223 places. Les immeubles ont été construits en 1976 et ont fait l'objet de travaux de rénovation et d'expansion en 2003. Un emplacement autonome y a aussi été construit en 1996. Le centre est loué à 93,7 % et compte quatre locataires.

County Fair Mall

9256 Commercial Street, New Minas (Nouvelle-Écosse)

County Fair Mall est constitué d'un centre commercial communautaire intérieur comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et d'un immeuble autonome situés dans l'ouest de New Minas. Sa SLB est d'environ 268 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 26,3 acres. L'immeuble a été construit en 1974 et a été agrandi en 1988, en 1997, en 2000 et en 2005. Loué à 50,2 %, County Fair Mall compte 33 locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire. Cet immeuble a été désigné à des fins de réaménagement.

Downsview Mall

800 Sackville Drive, Lower Sackville (Nouvelle-Écosse)

Situé à Lower Sackville, Downsview Mall est constitué de cinq immeubles autonomes. Sa SLB est d'environ 71 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 14,0 acres. L'immeuble a été construit en 1973 et a été agrandi en 1986. Ce centre, qui est à l'origine un centre commercial intérieur, a été complètement rénové et réaménagé en 2004 pour en faire un centre commercial ouvert et réaménagé de nouveau en 2013. En 2015, une partie importante du centre a été démolie dans le cadre d'un réaménagement de l'immeuble. Loué à 100,0 %, Downsview Mall compte sept locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire et du centre commercial Downsview Plaza.

Downsview Plaza

720 et 752 Sackville Drive, Lower Sackville (Nouvelle-Écosse)

Situé à Lower Sackville, Downsview Plaza est constituée d'un centre commercial communautaire ouvert, ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et quatre immeubles autonomes. Sa SLB est d'environ 226 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 37,1 acres. L'immeuble a été construit en 1992 et a été agrandi en 1995, en 2003 et en 2005. Il a été réaménagé en 2014. Loué à 96,3 %, Downsview Plaza compte 28 locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire et du centre commercial Downsview Mall.

Elmsdale Plaza

Mason Lane, Elmsdale (Nouvelle-Écosse)

Elmsdale Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et quatre immeubles autonomes. Situé du côté nord de la route 214 à Elmsdale, il possède une SLB d'environ 147 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain d'une superficie de 24,3 acres. Les immeubles ont été construits en 1991 et ont fait l'objet de travaux d'expansion en 2003 et en 2014. Le centre est loué à 97,9 % et compte 17 locataires.

Fall River Plaza

3290 Highway 2, Fall River (Nouvelle-Écosse)

Fall River Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et deux immeubles autonomes. Situé du côté est de l'autoroute 2 à Fall River, il possède une SLB d'environ 98 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain d'une superficie de 14,2 acres. L'immeuble a été acquis en 2011 à la suite d'un réaménagement initial du magasin d'alimentation. L'expansion de la pharmacie autonome locataire a eu lieu en 2014. Fall River Plaza est loué à 97,8 % et compte neuf locataires.

Fundy Trail Centre

68 Robie Street, Truro (Nouvelle-Écosse)

Fundy Trail Centre était un centre commercial construit en 1971, qui a été réaménagé en 1996, époque à laquelle la majorité de la SLB a été convertie en un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, et qui a fait l'objet de rénovations en 2007. Situé du côté sud de Robie Street à Truro, il possède une SLB d'environ 125 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain d'une superficie de 13,9 acres. Cet immeuble bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire et d'une pharmacie Shoppers Drug Mart. Le centre est loué à 97,5 % et compte 23 locataires.

Hemlock Square

15 et 75 Peakview Way, Bedford (Nouvelle-Écosse)

Hemlock Square est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et huit immeubles autonomes. Situé à l'angle sud-ouest de Larry Uteck Boulevard et de Starboard Drive à Bedford, il possède une SLB d'environ 159 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain d'une superficie de 17,7 acres. Le complexe immobilier a été aménagé et acquis en 2011 et il a été agrandi en 2012, en 2014 et en 2015. Hemlock Square est loué à 99,3 % et il compte 17 locataires.

Highland Square Mall

689 et 707 Westville Road, New Glasgow (Nouvelle-Écosse)

Highland Square Mall est constitué d'un centre commercial communautaire intérieur et de deux immeubles autonomes et est situé à New Glasgow. Sa SLB est d'environ 201 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 42,1 acres. Il a été construit en 1981, a été agrandi en 1987 et a été réaménagé en 2007 et 2008. Le premier immeuble autonome était occupé par un magasin Future Shop, qui continue de louer l'immeuble. Il a été construit en 2009 et acheté en 2010. Le deuxième a été construit en 2012 et est occupé par un restaurant Burger King. Loué à 100,0 % (ou à 75,4 % compte non tenu du bail principal), Highland Square Mall compte 46 locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire et d'un magasin Walmart. Le complexe immobilier demeure assujéti à un bail principal. (Se reporter aux rubriques « Contrats importants — Bail principal ».)

Mill Cove Plaza

961 Bedford Highway, Bedford (Nouvelle-Écosse)

Mill Cove Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé du côté est de Bedford Highway à Bedford. Sa SLB est d'environ 144 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 16,5 acres. Un immeuble comptant deux locataires construit en 1983 comprend un magasin d'alimentation, et un centre commercial ouvert a été construit sur le site en 1986. Le cinéma construit sur le terrain a été démoli en 2008 pour laisser place à un nouveau centre commercial ouvert ayant une pharmacie comme locataire pilier. Le centre a fait l'objet d'une nouvelle expansion en 2015. Sobeys a construit une station d'essence autonome aux termes d'un bail immobilier. Le centre est loué à 95,2 % et compte 14 locataires.

North Shore Centre

128 Main Street, Tatamagouche (Nouvelle-Écosse)

North Shore Centre est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé du côté ouest de Main Street à Tatamagouche. Sa SLB est d'environ 17 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 2,1 acres. Le centre a été construit en 1986 et a été rénové 2007. Il est loué à 100,0 % et compte deux locataires.

Park Lane

5657 Spring Garden Road, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Park Lane est un immeuble à usage mixte constitué d'un centre commercial intérieur, d'un stationnement intérieur et de bureaux au cœur du centre-ville d'Halifax. Sa SLB est d'environ 273 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1986 et a été rénové en 2001, en 2003, en 2013 et en 2016. Loué à 86,9 %, Park Lane compte 49 locataires. The Martello, tour d'habitation de copropriétés comportant 108 logements, est actuellement en construction au-dessus du stationnement aérien de Park Lane. Le complexe immobilier Park Lane, ainsi que la tour d'habitation, est enregistré à titre de condominium. Le complexe immobilier Park Lane a été converti en un condominium commercial dont Crombie est propriétaire, et la tour d'habitation a été convertie en condominiums résidentiels dont les résidents sont propriétaires.

Park West Plaza

271, 277 et 287 Lacewood Drive, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Park West est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier composé de trois étages de bureaux aménagés au-dessus d'une partie du centre commercial et de deux aires situées à Clayton Park et dont la SLB totale est d'environ 143 000 pieds carrés. Park West a été construit en 1990 et a été acheté en 2016 ainsi que l'immeuble vacant de Canadian Tire qui se trouve à proximité. Loué à 96,5 %, Park Lane compte 31 locataires. L'ancien immeuble de Canadian Tire a été démoli en 2016 en vue d'une expansion et d'un réaménagement futurs.

Penhorn Plaza

543-569 Portland Street, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Penhorn Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et quatre immeubles autonomes. Situé à l'angle de Portland Street et de la route 111 à Dartmouth, il a une SLB d'environ 104 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 7,3 acres. Il a été construit en 2009 et en 2010. Un agrandissement a été acheté en 2014. Le centre est loué à 100,0 % et compte 12 locataires.

Prince Street Plaza

325 Prince Street, Sydney (Nouvelle-Écosse)

Prince Street Plaza est constituée d'un centre commercial ouvert communautaire comptant un cinéma comme locataire pilier et de deux immeubles autonomes du côté nord de Prince Street, à Sydney. Sa SLB est d'environ 71 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 7,4 acres. Il a été construit en 1996 et a été agrandi en 2000, en 2002 et en 2005. Loué à 98,7 %, Prince Street Plaza compte 13 locataires.

Russell Lake

286 Baker Drive, Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Russell Lake est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Dartmouth dont la SLB d'environ 62 000 pieds carrés. Le magasin d'alimentation a été construit en 2008. Un centre commercial ouvert autonome a été construit en 2014 et une expansion de l'espace du commerce de détail du magasin de l'alimentation a eu lieu en 2015. Loué à 100,0 %, Prince Street Plaza compte quatre locataires.

Sydney Shopping Centre

272B Prince Street, Sydney (Nouvelle-Écosse)

Sydney Shopping Centre est constitué d'un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de deux immeubles autonomes situés du côté sud de Prince Street, à Sydney. Sa SLB est d'environ 186 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 21,1 acres. Une partie du stationnement est louée à long terme à Nova Scotia Power. L'immeuble a été construit en 1959 et a été réaménagé en centre commercial intérieur, a été rénové et a été agrandi à plusieurs reprises par la suite. Le centre a été réaménagé en 2011, passant d'un centre commercial intérieur à un centre commercial ouvert, et est présentement en cours de réaménagement. Loué à 75,9 %, Sydney Shopping Centre compte 11 locataires.

Tantallon Plaza

3650 Hammonds Plains Road, Upper Tantallon (Nouvelle-Écosse)

Tantallon Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et sept immeubles autonomes situés du côté nord de Hammonds Plains Road à Upper Tantallon. Sa SLB est d'environ 157 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 5,2 acres. Les immeubles ont été construits en 1987 et en 1998 et ont fait l'objet de travaux d'agrandissement en 2004 et en 2014, y compris l'aménagement d'emplacements autonomes, et un immeuble de magasins a été construit en 2016. Le centre est loué à 96,2 % et compte 23 locataires.

West Side Plaza

38 George Street, New Glasgow (Nouvelle-Écosse)

West Side Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé du côté nord de George Street à New Glasgow. Sa SLB est d'environ 71 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 5,6 acres. Les immeubles ont été construits en 1961 et ont fait l'objet de travaux d'agrandissement et de rénovation en 1998 et 2005. Le centre est loué à 92,4 % et compte neuf locataires.

Immeubles Halifax Developments Properties

Les huit immeubles du portefeuille de Halifax Developments Properties sont situés dans le centre des affaires d'Halifax. Il s'agit d'immeubles de bureaux et d'immeubles à usage mixte qui se démarquent au centre-ville d'Halifax. Tous les immeubles Halifax Developments Properties sont reliés soit par un système de passerelles externes soit par un accès interne. Les commerces de détail qui occupent ces immeubles sont généralement des entreprises de service et comprennent des magasins et des services de restauration dont la clientèle se compose surtout des travailleurs des bureaux du centre-ville. Les immeubles Halifax Developments Properties comprennent Barrington Place, Barrington Tower, Brunswick Place, CIBC Building, Cogswell Tower, Duke Tower, Scotia Square Mall et Scotia Square Parkade.

Barrington Place

1903 Barrington Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Barrington Place est un immeuble à usage mixte de cinq étages comprenant un hôtel, des bureaux et des commerces de détail. Sa SLB est d'environ 191 000 pieds carrés. Il a été construit en 1980 et rénové en 1998, et il a fait l'objet de vastes travaux de rénovation en 2013 afin de répondre aux besoins de nouveaux locataires. Loué à 100,0 %, Barrington Place compte 15 locataires.

Barrington Tower

1894 Barrington Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Barrington Tower est une tour de bureaux de 18 étages située sur l'emplacement principal du Scotia Square Mall. Sa SLB est d'environ 186 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1972 avant de

faire l'objet de rénovations majeures en 1991 et en 2012. Loué à 98,7 %, Barrington Tower compte sept locataires.

Brunswick Place

2021 Brunswick Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Brunswick Place est un immeuble à usage mixte constitué de locaux d'entreposage et de bureaux, dont la SLB est d'environ 256 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1972 et a été rénové en 2005 et en 2008. Loué à 100,0 %, Brunswick Place compte neuf locataires. L'immeuble comprend également un stationnement aérien public doté de places semi-fermées.

CIBC Building

1809 Barrington Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

CIBC Building est une tour de bureaux de 16 étages dont la SLB est d'environ 208 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1977 et a été rénové en 2002. CIBC Building occupe des terrains loués à long terme auprès de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, aux termes d'un bail arrivant à échéance le 31 décembre 2047. Loué à 84,8 %, CIBC Building compte 28 locataires.

Cogswell Tower

2000 Barrington Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Cogswell Tower est une tour de bureaux de 14 étages située sur l'emplacement principal du Scotia Square Mall. Sa SLB est d'environ 204 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1974 et a été rénové en 2004. Loué à 98,0 %, Cogswell Tower compte 22 locataires.

Duke Tower

5251 Duke Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Duke Tower est une tour de bureaux de 14 étages située sur l'emplacement principal du Scotia Square Mall. Sa SLB est d'environ 251 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1969 et a été rénové en 2003. Loué à 89,5 %, Duke Tower compte 20 locataires.

Scotia Square Mall

5201 Duke Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Scotia Square Mall est un immeuble à usage mixte constitué d'un centre commercial intérieur, d'une aire de restauration considérablement rénovée en 2014 et de locaux de bureaux à l'étage. Sa SLB est d'environ 260 000 pieds carrés. L'immeuble a été construit en 1969, a été rénové en 1986, en 1995 et en 2014, et fait l'objet d'un agrandissement de sa SLB et de rénovations. Loué à 79,7 %, Scotia Square Mall compte 48 locataires. Une partie de l'emplacement principal, sur laquelle est situé l'hôtel Delta Halifax, a été louée à Delta Hotels aux termes d'un bail foncier à long terme.

Scotia Square Parkade

5201 Duke Street, Halifax (Nouvelle-Écosse)

Scotia Square Parkade est un garage de stationnement de cinq étages comportant environ 1 760 places semi-fermées. L'immeuble a été construit en 1969 et a été rénové par étapes entre 2000 et 2005, et des revalorisations structurelles ont été entamées en 2009 et achevées en 2014. Scotia Square Parkade est adjacent à Scotia Square Mall et à Cogswell Tower et accueille les personnes qui fréquentent Scotia Square Mall, Cogswell Tower, Halifax Metro Centre, World Trade and Convention Centre et d'autres bureaux et centres commerciaux avoisinants.

Immeuble à l'Île-du-Prince-Édouard

Kinlock Plaza

9 Kinlock Road, Stratford (Île-du-Prince-Édouard)

Kinlock Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Sa SLB est d'environ 54 000 pieds carrés. Le centre a été construit en 2000 et il est situé sur un terrain de 8,83 acres. Kinlock Plaza est présentement en cours de construction pour agrandir l'immeuble. Le centre est loué à 90,7 % et compte deux locataires.

Immeubles au Nouveau-Brunswick

1234 Main Street

1234 Main Street, Moncton (Nouveau-Brunswick)

L'immeuble situé au 1234 Main Street est composé d'un immeuble de bureaux de huit étages, de la gare de Via Rail autonome, et d'un immeuble de bureaux de deux étages situés dans l'ouest de Moncton. Sa SLB est d'environ 151 000 pieds carrés. L'immeuble situé au 1234 Main Street a été construit en 1968. Cet immeuble a été rénové et rouvert en 2014. La gare de Via Rail a été construite avant l'immeuble de bureaux et a fait l'objet de rénovations en 2003. L'immeuble de deux étages a été acquis de 2016. Les immeubles occupent un terrain de 26,3 acres dont le propriétaire est Warren Gate Investments Inc. et dont 25,6 acres sont louées par Crombie Developments Limited (« **CDL** ») aux termes d'un bail à long terme arrivant à échéance le 31 décembre 2084. L'immeuble situé au 1234 Main Street est loué à 69,9 % et compte 13 locataires. L'immeuble situé au 1222 Main Street, un immeuble de bureaux adjacent, a été libéré en vue d'un réaménagement ou d'une démolition et a été retiré de la SLB en 2015.

Charlotte Mall

210 King Street, St. Stephen (Nouveau-Brunswick)

Charlotte Mall a été converti en un centre commercial ouvert et deux immeubles autonomes en 2010. Il est situé à St. Stephen, à l'angle des autoroutes 1 et 3. Sa SLB est d'environ 119 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 26,2 acres. L'immeuble a été construit en 1972, a été agrandi en 1978 et a été rénové en 1989, en 2005 et en 2010. Loué à 92,9 %, Charlotte Mall compte sept locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire.

Elmwood Drive

565 Elmwood Drive, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Elmwood Drive est un centre commercial ouvert constitué de deux bâtiments à locataires simples ayant un magasin d'alimentation et une pharmacie comme locataires piliers. Situé sur un terrain de 8,9 acres du côté est d'Elmwood Drive, soit au sud de la Transcanadienne (autoroute 4) à Moncton, le centre totalise environ 74 000 pieds carrés de SLB. Les bâtiments ont été construits en 2011. L'immeuble est loué à 100,0 % par deux locataires.

Loch Lomond Place

120 McDonald Street, Saint John (Nouveau-Brunswick)

Loch Lomond Place est un immeuble à usage mixte situé à l'angle de Loch Lomond Road et de McDonald Street, à Saint John. Sa SLB est d'environ 192 000 pieds carrés. L'immeuble occupe un terrain de 26,2 acres. Il a été construit en 1967, agrandi en 1990 et réaménagé entre 1998 et 2000. Loué à 67,1 %, Loch Lomond Place compte dix locataires.

Mountain Road Lawtons Plaza

796-800 Mountain Road, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Mountain Road Lawtons Plaza est un centre commercial de quartier d'une SLB d'environ 17 000 pieds carrés situé à Moncton. Il est situé sur un terrain de 1,5 acre. L'immeuble a été construit en 1981 et a fait l'objet d'importantes rénovations en 2009. L'immeuble est loué à 100,0 % par deux locataires.

Prospect Street Plaza

1040 Prospect Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)

Prospect Street Plaza est un centre commercial ouvert de quartier ayant une pharmacie comme locataire pilier. Sa SLB est d'environ 22 000 pieds carrés. Situé sur Prospect Street, à Fredericton, le centre est adjacent au Uptown Centre. Il occupe un terrain de 2,3 acres et comporte un stationnement extérieur de 138 places. L'immeuble a été construit au début des années 1970 et agrandi en 2007 afin d'accueillir une pharmacie comme locataire pilier. Loué à 100,0 %, Prospect Street Plaza compte deux locataires et bénéficie de la proximité du centre commercial Uptown Centre.

Riverview

1160 Findlay Boulevard, Riverview (Nouveau-Brunswick)

Riverview est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier comportant un bâtiment indépendant situé à Riverview, en banlieue de Moncton. Sa SLB est d'environ 66 000 pieds carrés. L'immeuble occupe un terrain de 10,3 acres. Il a été construit en 2012. Loué à 98,3 %, Riverview compte cinq locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire.

Riverview Place

720 Coverdale Road, Riverview (Nouveau-Brunswick)

Riverview Place est un immeuble à usage mixte comportant un immeuble autonome situé à Riverview, en banlieue de Moncton. Sa SLB est d'environ 150 000 pieds carrés. L'immeuble occupe un terrain de 20,5 acres. Il a été construit en 1968 et a été agrandi en 1974 et en 1990. Loué à 50,1 %, Riverview Place compte sept locataires. Cet immeuble a été désigné à des fins de réaménagement.

Tracadie

426, rue de Moulen, Tracadie (Nouveau-Brunswick)

Tracadie est un centre commercial ouvert, situé sur la rue de Moulen à Tracadie. Construit en 1990, le centre a une SLB d'environ 40 000 pieds carrés et occupe un terrain de 4,4 acres. Il est loué à 83,8 % par deux locataires.

Uptown Centre

1150 Prospect Street, Fredericton (Nouveau-Brunswick)

Uptown Centre est constitué d'un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de quatre immeubles autonomes situés sur Prospect Street à Fredericton. Le centre possède une SLB d'environ 320 000 pieds carrés et est situé sur un terrain de 24,4 acres. Construit en 1969, il a été agrandi et rénové à plusieurs reprises. De 2005 à 2008, il a fait l'objet d'un réaménagement majeur pour passer de centre commercial intérieur à centre commercial ouvert. Loué à 62,5 % par 17 locataires, le centre bénéficie de la proximité du centre commercial Prospect Street Plaza.

Vaughan Harvey Plaza

53-55 Vaughan Harvey Boulevard, Moncton (Nouveau-Brunswick)

Vaughan Harvey Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et un immeuble autonome situé rue Main Street à Moncton d'une SLB de 85 000 pieds carrés. Il est doté d'une parcelle de terrain de 14,4 acres, qui est la propriété de Warren Gate Investments Inc. et loué à CDL aux termes d'un bail à long terme expirant le 31 décembre 2084. Le site

en entier est assujéti à un bail foncier. Construit en 2008 et présentement en cours de construction en vue d'agrandir le magasin d'alimentation, l'immeuble est loué à 100,0 % par quatre locataires. Ce centre bénéficie de la proximité de l'immeuble de bureaux situé à 1234 Main Street.

Immeubles au Québec

Plaza Beauport

949-969, avenue Nordique, Beauport (Québec)

Beauport est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé à Beauport. Construit en 1995 et agrandi en 2012, l'immeuble possède une SLB d'environ 68 000 pieds carrés et est situé sur un terrain de 8,4 acres. Le centre est loué à 96,5 % par cinq locataires.

Bromptonville

50, rue Bourgeois, (Sherbrooke) Bromptonville (Québec)

Le centre est situé du côté est de la rue Bourgeois et du côté nord de l'angle de la rue Bourgeois et de la rue Laval. Le site de 4,1 acres possède une SLB d'environ 27 000 pieds carrés et a été construit en 2013. Le centre est loué à 84,6 % par un locataire.

Brossard

3260, boulevard Lapinière, Brossard (Québec)

Le centre est constitué d'un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et d'un immeuble autonome et dont la SLB est d'environ 48 000 pieds carrés. Le centre est situé à l'angle des boulevards Lapinière et Milan et est exposé à l'autoroute 10. Construit en 2004 et ayant fait l'objet d'un agrandissement en 2015, le centre est situé sur un terrain de 4,3 acres. Le centre est loué à 94,1 % par deux locataires.

Gatineau

1205, rue de Neuville, Gatineau (Québec)

Le centre est constitué d'un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier dont la SLB est d'environ 31 000 pieds carrés et est situé du côté nord de la rue de Neuville à l'est de la rue des Laurentides. Le magasin d'alimentation a été construit en 2000, et l'immeuble a fait l'objet d'agrandissements en 2004 et en 2007. L'immeuble est situé sur un terrain de 2,7 acres et est loué à 100,0 % par trois locataires.

Les Saules

5005, boulevard de l'Ormière, Les Saules (Québec)

Les Saules est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. D'une SLB d'environ 69 000 pieds carrés, il comprend un emplacement autonome et est situé sur un terrain de 6,8 acres qui a été aménagé en 1996 et qui a fait l'objet d'un agrandissement en 2002. Le centre est loué à 100,0 % par trois locataires.

Malartic

1450 et 1454, rue Royale, Malartic (Québec)

L'aménagement de 5,6 acres est situé à l'angle nord-est de la rue Royale (route 117) et du chemin du Camping régional et dont la SLB est d'environ 29 000 pieds carrés. L'immeuble est présentement constitué de deux immeubles de magasins à un étage construits en 2009 et 2015. L'immeuble est loué à 100,0 % par deux locataires.

Marché Saint-Augustin

14955-14995, rue Des Saules, Mirabel (Québec)

Le Marché Saint-Augustin est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier d'une SLB d'environ 38 000 pieds carrés. Il est situé sur un terrain de 3,2 acres et a été construit en 2009 et en 2010. Il est loué à 100,0 % par quatre locataires.

Marché Saint-Charles-de-Drummond

865-897, boulevard Foucault, Drummondville (Québec)

Le Marché Saint-Charles-de-Drummond est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier d'une SLB d'environ 48 000 pieds carrés. Il est situé sur un terrain de 4,95 acres et a été construit en 2009 et en 2010. Il est loué à 100,0 % par quatre locataires.

McMasterville

20-30, boulevard Sir Wilfrid Laurier, McMasterville (Québec)

L'immeuble McMasterville est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier d'une SLB d'environ 54 000 pieds carrés situé sur un terrain de 5,09 acres et a été construit en 2009. Une augmentation de la SLB de 7 700 pieds carrés a été acquise en 2014. L'immeuble est loué à 98,7 % par six locataires.

Mercier

631-635, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Mercier (Québec)

L'immeuble Mercier est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à l'angle du boulevard Saint-Jean-Baptiste et de la rue Josime-Pelletier et compte trois immeubles et dont la SLB totale est d'environ 58 000 pieds carrés. Le magasin d'alimentation a été construit en 2010, et un immeuble commercial linéaire construit en 2014. Situé sur un terrain de 6,0 acres, le centre est loué à 94,1 % par trois locataires. Crombie reçoit des loyers à l'égard de la partie vacante aux termes d'un bail principal conclu avec le vendeur.

Place Paspébiac

115, boulevard Gérard D. Lévesque Ouest, Paspébiac (Québec)

Place Paspébiac est un centre commercial ouvert d'une SLB d'environ 73 000 pieds carrés situé sur un terrain de 6,8 acres. Construit en 1987, l'immeuble comporte un emplacement autonome. Le centre est loué à 92,9 % par neuf locataires.

Rivière-du-Loup

252-254 de l'Hôtel de Ville, Rivière-du-Loup, Québec

La Place Rivière-du-Loup est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Sa SLB totale est d'environ 72 000 pieds carrés. Située sur un terrain de 9,5 acres, elle a été construite en 1987 et agrandie en 2001, 2007 et 2013. Elle comprend un emplacement autonome. L'immeuble est loué à 100,0 % par trois locataires.

Place Saint-Apollinaire

140-148, rue Principale, Saint-Apollinaire (Québec)

La Place Saint-Apollinaire est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Saint-Apollinaire d'une SLB d'environ 62 000 pieds carrés. Construit en 2009 et agrandi en 2015, l'immeuble est situé sur un terrain de 5,5 acres. Il est loué à 100,0 % par trois locataires.

Place Saint-Romuald

1040-1042 et 1060, boulevard de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec)

La Place Saint-Romuald est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à Saint-Romuald d'une SLB d'environ 70 000 pieds carrés. En 2010, Crombie a

acheté le centre commercial adjacent pour le convertir de magasin autonome en un centre commercial. L'immeuble est situé sur un terrain de 12,0 acres. Il est loué à 100,0 % par cinq locataires.

Shawinigan

1440-1510, rue Trudel, Shawinigan (Québec)

Shawinigan est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé sur la rue Trudel entre le boulevard des Hêtres et le boulevard Royal, à Shawinigan, d'une SLB d'environ 67 000 pieds carrés. Construit en 2006, en 2009, en 2010 et en 2015, l'immeuble est situé sur un terrain de 12,3 acres. Il est loué à 100,0 % par neuf locataires.

Immeubles en Ontario

Bowmanville (Scugog Corners)

680 Longworth Avenue, Clarington (Bowmanville) (Ontario)

Scugog Corners est situé à l'angle nord-est de Longworth Avenue et de Scugog Street. Le centre ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier possède une SLB d'environ 42 000 pieds carrés situé sur un lotissement de 3,5 acres. Construit en 2012, le centre est loué à 100,0 % par sept locataires.

Brampton Mall

152-160 Main Street S., Brampton (Ontario)

Brampton Mall est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation et une pharmacie comme locataires piliers, situé au croisement de Main Street et de Nanwood Drive à Brampton, en Ontario. Construit dans les années 1960, l'immeuble d'environ 103 000 pieds carrés occupe un terrain de 8,7 acres. Il est loué à 89,8 % par 20 locataires.

Brampton Plaza

981 Queen Street West, Brampton (Ontario)

Brampton Plaza est un centre commercial de quartier bénéficiant de la présence d'un magasin d'alimentation constitué de trois immeubles autonomes, situé à Brampton. L'immeuble possède une SLB d'environ 76 000 pieds carrés occupe un terrain de 7,3 acres. L'immeuble a été construit en 2004 et a été agrandi en 2007 et en 2008. Le centre est loué à 100,0 % par six locataires.

Bronte Village

2441 Lakeshore Road West, Oakville (Ontario)

Bronte Village Mall est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier qui est désigné à des fins de réaménagement. Cet immeuble est situé à l'angle de Lakeshore Road West et de Bronte Road dans le Bronte Village d'Oakville. L'immeuble possède une superficie en pieds carrés d'environ 75 000 dont 54 000 pieds carrés sont considérés comme pouvant être loués situés sur un terrain de 5,66 acres. Cet immeuble est considéré loué à 100,0 %.

Burlington (Milltowne Plaza)

4021 Upper Middle Road, Burlington (Ontario)

Burlington Plaza est un centre commercial ouvert de plain-pied situé au croisement d'Upper Middle Road et de Walkers Line à Burlington, en Ontario. L'immeuble d'environ 11 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 1,3 acre. Milltowne Plaza a été construit en 1990; il a été agrandi et rénové en 2009 et en 2011. Il est loué à 100,0 % et compte cinq locataires.

Burlington Plaza

3250 Fairview Street, Burlington (Ontario)

Burlington Plaza est un centre commercial ouvert de plain-pied (plus une mezzanine) constitué de deux bâtiments et d'une station d'essence autonome totalisant environ 56 000 pieds carrés de SLB à

Burlington. Le centre occupe un terrain de 5,3 acres. L'immeuble a été construit en 1975 et rénové en 2000 et 2003. Il est loué à 100,0 % par 10 locataires.

Georgetown (Sinclair Place)

263-265 Guelph Street, Georgetown (Ontario)

Sinclair Place est un complexe de deux immeubles à locataires simples situé au croisement de Guelph Street et de Sinclair Avenue à Georgetown, en Ontario. Construit en 2010, le complexe d'environ 28 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 2,4 acres. Il est loué à 100,0 % par deux locataires.

Grimsby Mews

150-156 Main Street East, Grimsby (Ontario)

Grimsby Mews est un centre commercial ouvert de plain-pied situé sur Main Street East à Grimsby, en Ontario. Construit en 1987, rénové en 2006 et agrandi en 2015, l'immeuble d'environ 34 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 3,1 acres. Il est loué à 100,0 % et compte quatre locataires.

London Pine Valley

981 Wonderland Rd., South London (Ontario)

London Pine Valley est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier situé à London, d'une SLB d'environ 39 000 pieds carrés. Ouverte en 2013, l'unité autonome occupe un terrain de 3,5 acres et est louée à 100,0 % par deux locataires.

Markham Plaza

1780 Markham Road, Toronto (Ontario)

Markham Plaza est situé sur Markham Road, à Toronto, en Ontario. Cet immeuble est un centre commercial ouvert de plain-pied d'environ 39 000 pieds carrés ayant une pharmacie comme locataire pilier. Construit en 2009 et en 2011, l'immeuble occupe un terrain de 3,5 acres. Il est loué à 89,3 % et il compte 11 locataires.

Mountain Locks Plaza

343 Glendale Avenue, St. Catharines (Ontario)

Mountain Locks Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et trois immeubles situé à St. Catharines, en Ontario, d'une SLB d'environ 85 000 pieds carrés. Il est doté d'un terrain de 10,3 acres. L'immeuble a été construit en 2008 et en 2009. Le centre est loué à 98,2 % par 15 locataires.

Milligan Corners, Napanee

10 Alkenbrack Street, Napanee (Ontario)

Napanee est un centre commercial ouvert de plain-pied situé au croisement d'Alkenbrack Street et de Centre Street à Napanee, en Ontario. Construit en 2009, l'immeuble d'environ 25 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 2,0 acres. Il est loué à 100,0 % par deux locataires.

Niagara Plaza

3714 Portage Road, Niagara Falls (Ontario)

Niagara Plaza est un centre commercial ouvert de quartier comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, comprenant un magasin d'alimentation autonome et deux centres commerciaux ouverts à locataires multiples, situés à Portage Road et Thorold Stone Road à Niagara Falls. D'une SLB d'environ 64 000 pieds carrés, l'immeuble occupe un terrain de 5,3 acres. Construit en 1997 et agrandi en 2012, le centre est loué à 100,0 % et compte 13 locataires.

North Bay

1899 Algonquin Avenue, North Bay (Ontario)

North Bay est un centre commercial ouvert de quartier comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. L'immeuble d'environ 211 000 pieds carrés occupe un terrain de 12,3 acres. Algonquin Avenue Mall a été construit en 1968; il a été agrandi et rénové en 1997 et en 2000. Cet immeuble est désigné à des fins de réaménagement. Le centre est loué à 44,8 % par six locataires.

Orléans, Innes Road

5150 Innes Road, Orléans (Ontario)

Innes Road est constitué d'un magasin d'alimentation autonome comprenant un emplacement autonome situé à Orléans, en Ontario, d'une SLB d'environ 63 000 pieds carrés. Construit en 2007 et agrandi en 2012, le centre est doté d'un terrain de 6,6 acres et loué à 100,0 % par trois locataires.

Parry Sound

25 Pine Drive, Parry Sound, (Ontario)

Parry Sound est constitué d'un magasin d'alimentation autonome comprenant un emplacement autonome situé à Parry Sound, d'une SLB d'environ 46 000 pieds carrés. Le magasin d'alimentation a été ouvert en 1998 et l'emplacement a été construit 2015. L'immeuble est loué à 100,0 % par deux locataires.

Perth Mews

78-80 Dufferin Street, Perth (Ontario)

Perth Mews est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé à Perth. Construit en 1990, avec l'ajout d'un immeuble autonome achevé en 2007, le centre a une SLB d'environ 103 000 pieds carrés. Il est loué à 79,0 % par 15 locataires.

Peterborough – Rockhaven Plaza

1875 et 1913 Lansdowne St West, Peterborough (Ontario)

Rockhaven Plaza est constitué d'une pharmacie autonome et trois emplacements autonomes situés à Peterborough, d'une SLB d'environ 49 000 pieds carrés et occupant un terrain de 7,3 acres. La pharmacie a été construite en 2010 et des emplacements autonomes supplémentaires ont été ajoutés en 2012 et en 2013. Un emplacement de 25 000 pieds carrés a été ajouté à la fin de 2016, et on s'attend à ce que le locataire y aménage au début de 2017. L'immeuble est loué à 49,4 % par trois locataires.

Peterborough – Willowcreek Plaza

400 Lansdowne Street East, Peterborough (Ontario)

Willowcreek Plaza est un centre commercial ouvert de plain-pied comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et un emplacement autonome. Construit en 1996, l'immeuble d'environ 67 000 pieds carrés occupe un terrain de 7,2 acres. Il est loué à 100,0 % par huit locataires.

Queensway Plaza

1555-1563 The Queensway, Toronto (Ontario)

Queensway Plaza est un centre commercial ouvert de plain-pied occupant un terrain de 6,0 acres. Construit en 2007, l'immeuble occupe une superficie d'environ 67 000 pieds carrés. Il est loué à 100,0 % par 10 locataires.

Southdale

771 Southdale Road East, London (Ontario)

Southdale est un centre commercial ouvert ayant une pharmacie comme locataire pilier. Il est constitué de deux immeubles autonomes et situé au croisement de Southdale Road East et d'Adelaide Street à London. Sa SLB est d'environ 20 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 2,7 acres. Les

immeubles ont été construits en 2000 et en 2003. Southdale est loué à 100,0 % et il compte deux locataires.

Stittsville Corners

1122 Carp Road, Stittsville (Ontario)

L'immeuble de Carp Road est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et constitué de cinq bâtiments, situé au croisement de Carp Road et de Hazeldean Road à Stittsville. Il possède une SLB d'environ 80 000 pieds carrés. L'immeuble occupe un terrain d'une superficie de 13,0 acres. Les bâtiments ont été construits en 2011 et en 2012. Southdale est loué à 97,4 % par 15 locataires.

Stoney Creek Plaza (Dewitt Park Plaza)

521 Queenstown Road (autoroute 8), Stoney Creek (Ontario)

Stoney Creek Plaza est un centre commercial ouvert de plain-pied situé au croisement de Queenstown Road (autoroute 8) et de Dewitt Road à Stoney Creek, en Ontario. L'immeuble original a été construit en 1988 et rénové en 2011, et un emplacement autonome additionnel a été ajouté en 2016. L'immeuble d'environ 12 000 pieds carrés occupe un terrain de 2,3 acres. Il est loué à quelque 100,0 % par six locataires.

Taunton and Wilson Plaza

1359-1389 Wilson Road North, Oshawa (Ontario)

Taunton and Wilson Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et deux immeubles autonomes à Oshawa. L'immeuble d'une superficie d'environ 107 000 pieds carrés est situé sur un terrain de 12,0 acres. Le centre a été construit en 2003; il a été agrandi en 2007, en 2011 et en 2012. Il est loué à 100,0 % par 23 locataires.

Upper James Square

1508 Upper James Street, Hamilton (Ontario)

Upper James Square est constitué d'un centre commercial ouvert de quartier et de quatre immeubles autonomes, et est situé du côté ouest de Upper James Street et au sud de Lincoln Alexander Parkway à Hamilton. Sa SLB est d'environ 114 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 11,5 acres. Les cinq immeubles d'Upper James Square ont été construits entre 1998 et 2000. Loué à 100,0 %, Upper James Square compte 22 locataires.

Village Square Centre

2095 Dorchester Road, Dorchester (Ontario)

Village Square Centre est un centre commercial ouvert de plain-pied comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé au croisement de Dorchester Road et de Carlton Road à Dorchester, en Ontario. Construit dans les années 1970, l'immeuble d'environ 32 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 4,0 acres. Il est loué à 100,0 % par cinq locataires.

Village Square Mall

1581 Greenbank Road, Nepean (Ontario)

Village Square Mall est constitué d'un centre commercial ouvert de quartier comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier et de trois immeubles autonomes, situé à Nepean. Sa SLB est d'environ 92 000 pieds carrés. Le centre occupe un terrain de 6,0 acres. Il a été construit en 2002 et agrandi en 2012. Un autre centre commercial ouvert adjacent au terrain a été acquis en 2011. Loué à 99,1 %, Village Square Mall compte 19 locataires et bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire.

White Horse Plaza

434-484 Norfolk Street South, Simcoe (Ontario)

White Horse Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé sur Norfolk Street South à Simcoe. Construit dans les années 60, l'immeuble d'une superficie d'environ 93 000 pieds carrés est construit sur un terrain de 7,4 acres et a été réaménagé en 2013 afin d'accueillir de nouveaux locataires. Le centre est loué à 86,7 % par 14 locataires.

Woodstock

385 Springbank Avenue, Woodstock (Ontario)

Woodstock est un centre commercial ouvert situé sur Springbank Avenue à Woodstock. Construit en 1990 et agrandi en 2014, l'immeuble d'une SLB de 55 000 pieds carrés occupe un terrain de 3,9 acres. Il est loué à 94,6 % par neuf locataires.

Immeubles au Manitoba

Kildonan Green

1750 Plessis Road, Winnipeg (Manitoba)

Kildonan Green est un centre commercial ouvert situé à Winnipeg ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Construit en 2014, la SLB de cet immeuble est d'environ 74 000 pieds carrés. Il est loué à 96,3 % par 12 locataires. Crombie reçoit des loyers à l'égard de la partie vacante aux termes d'un bail principal conclu avec le vendeur.

River East Plaza

1441 Henderson Highway, Winnipeg (Manitoba)

River East Plaza est un centre commercial ouvert comptant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, situé à Winnipeg. Construit en 2011, cet immeuble d'une SLB d'environ 78 000 pieds carrés occupe un terrain de 11,2 acres. Il est loué à 100,0 % par 10 locataires.

Immeubles en Saskatchewan

North Battleford

9801 Territorial Drive, North Battleford (Saskatchewan)

North Battleford est un centre commercial ouvert de plain-pied ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Construit en 1997 et en 2006, l'immeuble d'environ 30 000 pieds carrés occupe un terrain de quelque 8,9 acres. Il est loué à 100,0 % par deux locataires.

Regina

4250 Albert Street, Regina (Saskatchewan)

L'immeuble d'Albert Street est un centre commercial ouvert constitué de deux bâtiments situés du côté ouest d'Albert Street, soit au sud de la 29^e avenue à Regina, totalisant environ 41 000 pieds carrés de SLB et ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier. Le centre occupe un terrain de 3,9 acres. Les bâtiments ont été construits en 1997. L'immeuble est loué à 100,0 % par cinq locataires.

River City Centre

810 Circle Drive East, Saskatoon (Saskatchewan)

River City Centre est un centre commercial ouvert composé de trois immeubles à locataires multiples et de trois immeubles autonomes d'une SLB d'environ 160 000 pieds carrés. Construit en 1995, l'immeuble est situé sur un terrain de 13,4 acres. Le centre est loué à 69,0 % par 11 locataires.

Immeubles en Alberta

Beaumont II

5700 50th Street, Beaumont (Alberta)

Beaumont II est un immeuble autonome auxiliaire d'une SLB d'environ 21 000 pieds carrés qui jouxte le Beaumont Shopping Centre. Situé sur un terrain de 2,2 acres et construit en 1995, le centre est loué à 100,0 % par deux locataires.

Beaumont Shopping Centre

5802 et 5808 - 50th Street, Beaumont (Alberta)

Beaumont Shopping Centre est un centre commercial comportant deux bâtiments d'une SLB totale d'environ 59 000 pieds carrés. Il est situé sur un terrain de 5,6 acres. Les bâtiments ont été construits en 2012. Le centre est loué à 100,0 % par 11 locataires.

Clearwater Landing

19 Riedel Street, Fort McMurray (Alberta)

Clearwater Landing est un centre commercial composé de deux mails linéaires et d'un magasin d'alimentation autonome. Ce centre bénéficie de la proximité d'un magasin Canadian Tire, d'une succursale de la Banque Royale, d'un magasin Staples et d'un magasin Walmart. Le centre est situé à l'intersection de Riedel Street et Manning Avenue. Sa SLB est d'environ 143 000 pieds carrés et il est situé sur un terrain de 11,1 acres. Les bâtiments des mails linéaires ont été construits en 2004 et en 2006, tandis que le magasin d'alimentation a été construit en 2010. Le centre est loué à 100,0 % par 17 locataires.

Gaetz South Plaza

5111 22nd Street, Red Deer (Alberta)

Gaetz South Plaza est un centre commercial ouvert constitué de quatre immeubles situé du côté ouest de Gaetz Avenue et du côté sud de 22nd Street, à Red Deer, d'une SLB d'environ 74 000 pieds carrés. Il est situé sur un terrain de 6,7 acres. Les immeubles ont été construits en 2008 et en 2009. Le centre est loué à 100,0 % par huit locataires.

Leduc Centre

6100-6108 et 6112 50th Street, Leduc (Alberta)

Leduc Centre est situé sur la 50th Street et est composé de sept immeubles et d'une station d'essence Canadian Tire autonome. Le centre est d'une SLB globale d'environ 138 000 pieds carrés. Le premier immeuble a été construit en 1991, et d'autres immeubles ont été construits en 1992, en 1996, en 1999 et en 2002. Le centre est situé sur un terrain de 18,3 acres. Le centre est loué à 99,2 % par 17 locataires.

Millwood Commons

5011-5319 23rd Ave, Edmonton (Alberta)

Millwood Commons est un centre ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier constitué de trois immeubles autonomes et d'un petit centre commercial linéaire, situé à Edmonton. L'immeuble est d'une SLB d'environ 58 000 pieds carrés et occupe un terrain de 6,6 acres. Le magasin d'alimentation et le magasin d'alcools ont été construits en 2002 et le centre commercial linéaire et les

immeubles autonomes supplémentaires ont été ajoutés en 2012 et en 2013. L'immeuble est loué à 100,0 % par six locataires.

Namao Centre

167 Avenue 95 Street, Edmonton (Alberta)

Namao Centre est un centre commercial comportant deux immeubles d'une SLB totale d'environ 34 000 pieds carrés. Il occupe un terrain de 2,6 acres. Les immeubles ont été construits en 1998 et 1999. Le centre est loué à 100,0 % par 12 locataires. Le centre bénéficie de la proximité d'un magasin Sobeys d'une superficie d'environ 37 000 pieds carrés.

South Trail Plaza

4915 130 Avenue SE, Calgary (Alberta)

South Trail Plaza est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier, d'une SLB d'environ 79 000 pieds carrés. L'immeuble occupe un terrain de 8,0 acres et a été construit en 2004. Il est loué à 100,0 % par six locataires.

Strathcona Square

555 Strathcona Boulevard SW, Calgary (Alberta)

Strathcona Square est un centre commercial ouvert ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier composé de quatre immeubles et dont la SLB est d'environ 80 000 pieds carrés. Les immeubles occupent un terrain de 7,7 acres et ont été construits en 1992. Il est loué à 95,5 % par 19 locataires.

West Highlands Towne Centre

380 University Drive West, Lethbridge (Alberta)

West Highlands Towne Centre est un centre commercial comportant deux immeubles d'une SLB totale d'environ 29 000 pieds carrés. Il occupe un terrain de 2,6 acres. Les immeubles ont été construits en 2011. Le centre est loué à 100,0 % par trois locataires.

West Lethbridge Towne Centre

550 University Drive West, Lethbridge (Alberta)

West Lethbridge Towne Centre est un centre commercial comportant six immeubles d'une SLB totale d'environ 105 000 pieds carrés. Il occupe un terrain de 12,4 acres. Les immeubles ont été construits en 1998. Le centre est loué à 93,8 % par 21 locataires.

Immeubles en Colombie-Britannique

Burnaby Heights

4450 Hasting Street, Burnaby (Colombie-Britannique)

Burnaby Heights est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier composé de deux immeubles et dont la SLB est d'environ 61 000 pieds carrés. Les immeubles occupent un terrain d'environ 3,3 acres et ont été construits en 2005. Il est loué à 97,9 % par cinq locataires.

Crowne Isle Shopping Centre

444 Lerwick Road, Courtenay (Colombie-Britannique)

Crowne Isle Shopping Centre est un centre commercial ayant un magasin d'alimentation comme locataire pilier composé de huit immeubles et dont la SLB est d'environ 97 000 pieds carrés et qui occupent un terrain d'environ 12,3 acres. Les immeubles ont été construits en 2012. Il est loué à 96,8 % par 22 locataires.

Immeubles autonomes et emplacements assujettis aux baux de Sobeys

Le tableau suivant présente les immeubles de Crombie qui abritent des magasins autonomes.

Emplacement	Bannière	Adresse	SLB approx. (pi ²)
Terre-Neuve-et-Labrador			
Howley Estates, St. John's ⁽¹⁾	Sobeys	10 Elizabeth Avenue	80 000
Grand Bank	Sobeys	71 Grand View Blvd.	19 000
Grand Falls	Sobeys	21 Cromer Avenue	27 000
Placentia	Sobeys	69 Blockhouse Road	20 000
Ropewalk Lane, St. John's ⁽¹⁾	Sobeys	45 Ropewalk Lane	50 000
Nouvelle-Écosse			
Antigonish	Sobeys	133 Church Street	51 000
Dartmouth Crossing	Cineplex	145 Shubie Drive	45 000
Dartmouth	Sobeys	2 Forest Hills Parkway	44 000
Dartmouth	Sears	535 Portland Street	77 000
Dartmouth	Sobeys	610 Panavista Drive	48 000
Halifax	Sobeys	1119 Queen Street	55 000
New Waterford	Sobeys	75 Emerald Street	26 000
North & Windsor St., Halifax	Sobeys	2651 Windsor Street	50 000
Port Hawkesbury	Sobeys	634 Reeves Street	34 000
Sheet Harbour	Foodland	22579 Highway #7	9 000
Spryfield ⁽²⁾	Sobeys	279 Herring Cove Road	73 000
Stellarton	Sobeys	293 Foord Street	24 000
Sydney Mines	Foodland	39 Pitt Street	18 000
Île-du-Prince-Édouard			
Charlottetown	Sobeys	400 University Avenue	50 000
Nouveau-Brunswick			
Bathurst	Sobeys	850 St. Peters Avenue	18 000
Saint John	Lawtons	126 Catherwood Street	46 000
Dieppe	Sobeys	477 Paul Street	52 000
Dieppe	Sobeys	501 Regis Street	25 000
Edmundston	IGA extra	580 Victoria Street	42 000
Fairvale	Sobeys	142 Hampton Road	52 000
Fredericton	Sobeys	463 Brookside	43 000
Moncton ⁽³⁾	Sobeys	1380 Mountain Road	52 000
Newcastle	Sobeys	273 Pleasant Street	20 000
Québec			
Baie-Comeau ⁽⁴⁾	IGA extra	1500, rue de Bretagne	50 000
Cap-de-la-Madeleine ⁽⁵⁾	IGA extra	645, rue Thibeau	49 000
Châteauguay ⁽⁴⁾	IGA extra	88-90, boul. d'Anjou	58 000
Huntingdon ⁽⁴⁾	IGA extra	2195, chemin Ridge	19 000
L'Île-Perrot	Pharmaprix	10, boul. Don Quichotte	24 000
Lebourgneuf	IGA extra	5555, boul. des Gradins	59 000
Louiseville	IGA extra	714, boul. Saint-Laurent O.	23 000

Emplacement	Bannière	Adresse	SLB approx. (pi ²)
Matane	IGA extra	551, avenue du Phare Est	30 000
Montréal	Pharmaprix	1, avenue Westminster	21 000
Montréal	Banque de Montréal	5651, rue de Verdun	6 000
Rouyn-Noranda	IGA extra	680, avenue Chausse	43 000
Sherbrooke	Banque de Montréal	2959, rue King Ouest	13 000
Sherbrooke	IGA extra	3950, rue King Ouest	52 000
Saint-Donat ⁽⁴⁾	IGA extra	867, rue Principale	34 000
Saint-Georges de Beauce	IGA extra	8980, boul. Lacroix	44 000
Saint-Lambert	Pharmaprix	1031, avenue Victoria	19 000
Vanier	Pharmaprix	995, boul. Wilfred-Hamel	17 000
Ontario			
Ancaster ⁽⁶⁾	Sobeys	977 Golf Links Road	65 000
Barrie ⁽⁷⁾	Sobeys	409 Bayfield Street	48 000
Bradford	Sobeys	20 Melbourne Drive	35 000
Cambridge	Banque de Montréal	142 Dundas Street South	4 000
Cambridge	Banque de Montréal	807 King Street East	9 000
Chatham	Sobeys	215 Park Avenue West	48 000
Dorchester	Shoppers Drug Mart	2300 Dorchester Rd.	18 000
Fenelon Falls	Sobeys	15 Lindsay St.	35 000
Fort Frances ⁽⁸⁾	Safeway	417 Scott Street	43 000
Grimsby ⁽⁹⁾	Sobeys	34 Livingstone Avenue	36 000
Grimsby	TSC	321 Main St. East	29 000
Havelock	Foodland	32-38 Ottawa St. West	15 000
Kenora	Safeway	400 First Ave. South	37 000
Niagara Falls	Shoppers Drug Mart	5125 Montrose Rd.	17 000
Niagara Falls	Freshco	5931 Kalar Rd.	36 000
Orangeville	Sobeys	500 Riddell Road	46 000
Scarborough	Danforth Beer Store	3130 Danforth Avenue	6 000
Toronto	Shoppers Drug Mart	2751-2753 Eglinton Ave. E.	17 000
Toronto	Shoppers Drug Mart	1995 Weston Road	16 000
Toronto	Shoppers Drug Mart	3362-3370 Yonge Street	29 000
Manitoba			
Neepawa	Safeway	498 Mountain Avenue	18 000
Portage la Prairie	Shoppers Drug Mart	124 E Saskatchewan Ave.	20 000
Selkirk	Safeway	318 Manitoba Avenue	42 000
St Paul	Sobeys	3128 Bird's Hill Road East	39 000
Winnipeg ⁽¹⁰⁾	Safeway	1305-1321 Pembina Hwy.	39 000
Winnipeg	Safeway	285 Marion Street	38 000
Winnipeg	Safeway	2155 Pembina Highway	46 000
Winnipeg	Safeway	3381 & 3393 Portage Ave.	55 000
Winnipeg	Safeway	920 Jefferson Avenue	55 000
Winnipeg	Safeway	654 Kildare Avenue	43 000
Winnipeg ⁽¹⁰⁾	Safeway	469-499 River Avenue	59 000
Winnipeg	Safeway	655 Osborne Street	20 000
Winnipeg	Safeway	594 Mountain Avenue	18 000

Emplacement	Bannière	Adresse	SLB approx. (pi ²)
Saskatchewan			
Moose Jaw	Safeway	200 1 Avenue NW	39 000
Prince Albert	Safeway	2895 2 Avenue W	56 000
Regina	Sobeys	2231 East Quance Street	37 000
Regina ⁽¹⁰⁾	Safeway	2915 13th Avenue	41 000
Saskatoon	Safeway	1860 McOrmond Drive	50 000
Alberta			
Banff ⁽¹¹⁾	Safeway	318 Marten Street	19 000
Brooks ⁽¹⁰⁾	Safeway	550 Cassils Road W. & 645 – 4 Street W.	54 000
Calgary	Safeway	813 11 Avenue SW	40 000
Calgary	Safeway	524 Elbow Drive SW	25 000
Calgary	Safeway	410 10 Street NW	38 000
Calgary	Safeway	55 Castleridge Blvd. NE	56 000
Calgary ⁽¹⁰⁾	Safeway	99 Crowfoot Crescent NW	75 000
Calgary	Safeway	3550 32 Avenue NE	69 000
Calgary	Safeway	850 Saddletowne Circle NE	51 000
Calgary ⁽¹⁰⁾	Safeway	2425 34 Avenue SW	48 000
Calgary	Safeway	5048 16 Avenue NW	42 000
Calgary ⁽¹⁰⁾	Safeway	5607 4 Street NW	48 000
Calgary	Sobeys	5101 17 Avenue SE	42 000
Calgary	Shoppers Drug Mart	110-620 MacKenzie Towne Drive.	19 000
Calgary	Banque de Montréal	101 Crowfoot Way NW	10 000
Calgary	Safeway	1818 Centre St, NE & 134 17 th Avenue NE	36 000
Canmore	Canadian Tire	1110 Gateway Avenue	50 000
Canmore	Safeway	1200 Railway Ave	53 000
Chestermere	Safeway	135 Chestermere Station Way	43 000
Cochrane ⁽⁸⁾⁽¹²⁾	Safeway	304 5 Avenue West	54 000
Edmonton ⁽⁸⁾	Safeway	8118 – 118 Avenue NW	44 000
Edmonton	Safeway	400 & 500 Manning Crossing NW	49 000
Edmonton	Safeway	12950 137 Avenue NW	55 000
Edmonton ⁽¹⁸⁾	Safeway	2304 – 109 Street NW	48 000
Edmonton ⁽¹⁰⁾	Safeway	8204 – 109 Street NW	34 000
Edmonton	Safeway	2534 Guardian Road NW	49 000
Edmonton	Shoppers Drug Mart	10907 82 Avenue	21 000
Fort McMurray	Safeway	9601 Franklin Avenue & 160 J.W. Mann Drive	40 000
Grande Prairie ⁽¹⁰⁾	Safeway	9925 114 Avenue	62 000
Grande Prairie ⁽¹⁰⁾	Safeway	8100-8300 100 Street	66 000
Lethbridge	Banque de Montréal	606 4 th Avenue South	20 000
Lethbridge	Safeway	1702 23 Street North	45 000
Lethbridge ⁽¹⁰⁾	Safeway	2440, 2605 & 2750 Fairway Plaza Road S	64 000
Medicine Hat ⁽⁸⁾	Safeway	615 Division Ave	43 000
Namao	Sobeys	9611 167 Avenue NW	37 000
Okotoks	Safeway	410 & 610 Big Rock Lane	42 000

Emplacement	Bannière	Adresse	SLB approx. (pi ²)
Red Deer	Cineplex	Highway II	40 000
Sherwood Park ⁽¹²⁾	Sobeys	688 Wye Road	46 000
Southbrook	Sobeys	1109 James Mowatt Trail	45 000
Spruce Grove	Safeway	94 MacLeod Avenue	51 000
St. Albert ⁽⁸⁾	Safeway	395 St. Albert Trail	53 000
Stettler	Sobeys	4607 – 50 Street	31 000
Stony Plain	Safeway	4202 South Park Drive	44 000
Colombie-Britannique			
100 Mile House ⁽¹⁰⁾	Safeway	575 Alder Avenue	28 000
Burnaby	Bank of Montreal	4454 Hastings St.	4 000
Burnaby	Safeway	5235 Kingsway	33 000
Castlegar	Safeway	1721 Columbia Avenue	27 000
Chilliwack	Safeway	45850 Yale Road	52 000
Cranbrook	Bank of Montreal	934 Baker Street	9 000
Cranbrook	Safeway	1200 Baker Street	48 000
Dawson Creek ⁽⁸⁾	Safeway	11200 8 th Street	43 000
Fort St. John ⁽⁸⁾	Safeway	9123 100 Street	55 000
Kamloops	Safeway	750 Fortune Drive	56 000
Kamloops	Safeway	945 Columbia Street W.	50 000
Kelowna	Bank of Montreal	294 Bernard Avenue	19 000
Kelowna	Safeway	697 Bernard Avenue	30 000
Langley	Safeway	20871 Fraser Highway	48 000
Langley	Safeway	27566 Fraser Highway	45 000
Mission ⁽¹⁰⁾	Safeway	32520 Lougheed Hwy.	55 000
New Westminster	Safeway	800 McBride Boulevard	43 000
Penticton ⁽¹⁰⁾	Safeway	1303 Main Street	59 000
Port Coquitlam	Safeway	2850 Shaughnessy Street	49 000
Prince Rupert ⁽¹⁰⁾	Safeway	200 2 Avenue West	52 000
Quesnel	Safeway	445 Reid Street	30 000
Richmond	Safeway	6140 Blundell Road	28 000
Smithers	Safeway	3664 Yellowhead Hwy.	43 000
Surrey	Sobeys	10355 King George Blvd.	62 000
Surrey ⁽¹⁰⁾	Safeway	8860 152 Street	56 000
Surrey ⁽¹⁰⁾	Safeway	7450 120 Street	53 000
Terrace ⁽⁸⁾	Safeway	4655 Lakelse Avenue	43 000
Trail ⁽¹⁰⁾	Safeway	1599 Second Avenue	32 000
Vancouver	Safeway	1766 Robson Street	41 000
Vancouver	Safeway	8475 Granville Street	47 000
Vancouver ⁽¹⁰⁾	Safeway	2733 West Broadway	55 000
Vancouver ⁽¹⁰⁾	Safeway	3410 Kingsway	51 000
Vancouver ⁽¹⁰⁾	Safeway	1641 & 1653 Davie St.	37 000
Vancouver	Safeway	990 King Edward Ave. West	28 000
Vancouver	Safeway	1170 27 Street East	37 000
Vancouver ⁽¹¹⁾	Safeway	1175 Mount Seymour Road	36 000
Vancouver	Safeway	1780 East Broadway	42 000
Vernon	Safeway	3417 30 Avenue	29 000
Vernon	Safeway	4300 32 Street	56 000

Centres distribution¹³

Rocky View (Alberta)	Centre de distribution Sobeys	260199 High Plains Blvd.	655 000
Terrebonne (Québec)	Centre de distribution Sobeys	1101, boul. de la Pinière Ouest	235 000
Vaughan (Ontario)	Centre de distribution Sobeys	8265 Huntington Road	397 000

Notes :

1. Une sous-location est accordée à la Newfoundland and Labrador Liquor Corporation.
2. L'immeuble est composé de deux immeubles autonomes, dont l'un est occupé par un Wilson's Gas Bar et par deux autres locataires.
3. Le propriétaire du terrain contigu détient un droit de premier refus sur l'achat de cet immeuble ainsi qu'un droit distinct lui permettant de l'acheter à sa juste valeur marchande s'il n'est plus occupé par un magasin d'alimentation.
4. L'immeuble possède un emplacement autonome additionnel occupé par une succursale de la SAQ.
5. L'immeuble possède un espace commercial additionnel occupé par une succursale de la SAQ.
6. L'immeuble possède un emplacement autonome occupé par une succursale de La Banque TD.
7. Le propriétaire du terrain contigu détient une option lui permettant d'acheter cet immeuble à sa juste valeur marchande dans certaines situations précises.
8. L'immeuble possède un espace commercial additionnel occupé par Safeway Gas Bar.
9. Assujetti à un bail foncier échéant en 2020 et renouvelable à deux reprises pour une période de 10 ans et à quatre reprises pour une période de cinq ans. Crombie sous-louera sa participation à Sobeys.
10. Locataires multiples, sous réserve des baux de Sobeys, comme il est expliqué ci-après.
11. Bail foncier
12. L'immeuble possède un espace commercial additionnel occupé par une succursale de Western Cellars.
13. La superficie en pieds carrés représente la participation de 50 % de Crombie dans les centres de distribution.

Le 24 juillet 2013, Crombie a annoncé qu'il avait conclu une convention afin d'acquérir un portefeuille d'immeubles commerciaux d'une filiale en propriété exclusive de Sobeys (l'« **acquisition du portefeuille de Safeway** »). Le portefeuille comptait initialement 68 immeubles commerciaux, nombre qui s'élève maintenant à 70, représentant environ 3,0 millions de pieds carrés de SLB entièrement occupée acquis par Sobeys de Canada Safeway (les « **immeubles visés par l'acquisition de Safeway** »). Crombie LP, par l'intermédiaire de Snowcat Property Holdings Limited, a conclu à l'égard de chacun des immeubles visés par l'acquisition de Safeway des baux distincts (les « **baux de Sobeys** ») aux termes desquels Crombie LP ou une filiale de celle-ci est le propriétaire et Sobeys West Inc., filiale de Sobeys, est le locataire de la totalité de l'immeuble visé par l'acquisition de Safeway. Sobeys est partie à chacun des baux de Sobeys en qualité de garant. Les locataires de tierce partie occupant une partie des immeubles visés par l'acquisition de Safeway sont des sous-locataires du locataire, et le locataire bénéficie de l'ensemble des loyers des sous-locataires. Chacun des baux de Sobeys est un bail net pour le propriétaire, de sorte que l'ensemble des impôts fonciers, des assurances, de l'entretien et des réparations structurales (à l'exception de certains dommages supérieurs à 100 000 \$ découlant d'un sinistre que le locataire n'est pas tenu d'assurer, lesquels sont assumés également par Crombie LP et le locataire) sont à la charge du locataire pendant toute la durée du bail, et permet que les lieux soient utilisés pour la vente au détail de produits alimentaires ou pour toute autre vente au détail licite, sous réserve des restrictions usuelles.

Dans le cas des immeubles visés par l'acquisition de Safeway qui sont assujettis à des baux fonciers, le locataire est responsable de tous les coûts associés au bail foncier.

FACTEURS DE RISQUE

Les activités de Crombie comportent un certain nombre de risques, dont les suivants :

Facteurs de risque liés au secteur de l'immobilier

Risques liés à la propriété de biens immobiliers et aux locataires

Tous les placements dans des biens immobiliers comportent des éléments de risque. La valeur d'un bien immobilier et de toute amélioration qui y est apportée est tributaire de la solvabilité et de la stabilité financière des locataires, ainsi que du taux d'inoccupation des immeubles. La propriété d'un bien immobilier exige certaines dépenses importantes, dont les taxes foncières, le loyer foncier, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe que l'immeuble produise ou non un revenu. Les liquidités disponibles aux fins de distribution seront défavorablement touchées si un nombre significatif de locataires ne sont plus en mesure d'exécuter leurs obligations aux termes de leur bail ou si un volume important de locaux disponibles dans les immeubles devenait vacant et ne pouvait être loué selon des modalités favorables sur le plan économique.

À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que le bail sera renouvelé ni que le locataire sera remplacé. Les modalités de tout bail ultérieur pourraient être moins favorables, pour Crombie, que celles du bail en cours. La capacité de louer des locaux non loués dans les immeubles dans lesquels Crombie a un intérêt dépendra de nombreux facteurs, dont la conjoncture économique, les marchés immobiliers locaux, les changements démographiques, l'offre et la demande pour des locaux loués, la concurrence exercée par la présence d'autres locaux disponibles et divers autres facteurs.

Étant donné que la technologie et le commerce électronique continuent d'évoluer et font croître les activités commerciales quotidiennes de certains de nos locataires, ce qui multiplie les options de magasinage offertes à la clientèle, il est possible que des locataires doivent adapter leur façon de faire des affaires afin de maintenir leur pertinence et leur succès. Cette évolution peut entraîner la réduction de la superficie des magasins, la rationalisation du nombre d'immeubles que les locataires exploitent et/ou faire en sorte que certains locataires investissent dans une présence bonifiée dans le secteur du commerce électronique pour rester concurrentiels compte tenu de l'innovation continue de la technologie et du commerce électronique. Ces diminutions peuvent influencer de façon négative sur la demande affichée par les locataires à l'égard de nos immeubles.

Frais fixes

L'incapacité de Crombie de louer une partie importante des locaux inoccupés ou de les louer rapidement aurait vraisemblablement un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduirait les liquidités disponibles aux fins de distribution. La propriété d'un bien immobilier exige certaines dépenses importantes, dont les taxes foncières, le loyer foncier, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les charges connexes, peu importe que l'immeuble produise ou non un revenu. Si Crombie était incapable d'effectuer ses versements hypothécaires à l'égard d'un immeuble, il pourrait essuyer des pertes par suite de l'exercice, par le créancier hypothécaire, de ses droits de forclusion ou de vente ou du fait que le propriétaire se prévaut de ses recours. En outre, le FPI pourrait engager des frais pour apporter des améliorations ou effectuer des réparations à un immeuble à la demande d'un nouveau locataire, et il pourrait subir des pertes de revenus s'il était incapable de trouver rapidement des locataires convenables pour les locaux vacants.

Le calendrier et le montant des dépenses en immobilisations effectuées par Crombie influenceront sur les liquidités distribuables aux porteurs de parts. À l'occasion, les distributions pourront être réduites, voire

supprimées, si Crombie juge nécessaire de faire d'importantes dépenses en immobilisations ou d'autres dépenses.

Liquidités et placements immobiliers

Les placements immobiliers ont tendance à être relativement peu liquides, le niveau de liquidité variant généralement en fonction de la demande et de l'intérêt perçu pour de tels placements. Ce manque de liquidité pourrait limiter la capacité de Crombie de réagir rapidement à l'évolution de la conjoncture économique ou des conditions d'investissement et de modifier son portefeuille en conséquence. Si Crombie se voyait dans l'obligation de liquider ses placements immobiliers, le produit qu'il en tirerait pourrait être considérablement inférieur à la valeur comptable globale de ses immeubles, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Concurrence

Le secteur immobilier est concurrentiel. De nombreux autres promoteurs, gestionnaires et propriétaires d'immeubles commerciaux livrent concurrence à Crombie dans sa recherche de locataires. Certains immeubles situés dans les marchés de Crombie sont plus récents, mieux situés ou moins endettés que les immeubles de Crombie, ou ont des locataires piliers plus intéressants. De plus, certains propriétaires d'immeubles situés dans les marchés de Crombie peuvent être mieux capitalisés et plus solides sur le plan financier, et donc mieux en mesure de faire face à un ralentissement économique. La présence de promoteurs, de gestionnaires et de propriétaires concurrents sur ces marchés tout comme l'existence d'une concurrence à l'égard des locataires de Crombie pourraient avoir une incidence négative sur la capacité de Crombie de louer de l'espace dans ses immeubles ainsi que sur les tarifs de location ou les concessions accordées, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. La concurrence pour l'acquisition d'immeubles peut être vive, et certains concurrents pourraient avoir la capacité ou avoir tendance à acquérir des immeubles à des prix supérieurs à ceux que Crombie est disposé à payer ou selon des modalités moins favorables que celles qu'il pourrait être prêt à accepter. Une disponibilité accrue de fonds d'investissement, une augmentation de l'intérêt pour les investissements immobiliers ou une baisse des taux d'intérêt pourraient avoir tendance à accentuer la concurrence à l'égard des investissements immobiliers, ce qui aurait pour effet d'augmenter les prix d'achat et de réduire le rendement de ces investissements.

Activités d'aménagement

Les activités d'aménagement sont assujetties aux risques habituellement associés aux projets de construction, qui incluent : (i) les retards dans la construction et d'autres retards imprévus, y compris en ce qui a trait aux approbations municipales; (ii) les dépassements de coûts, et (iii) le défaut par les locataires d'occuper les locaux et de payer les loyers conformément aux baux existants, dont certains sont conditionnels.

Facteurs de risque liés aux activités de Crombie

Risque de crédit

Il y a un risque de crédit du fait que les locataires peuvent avoir des ennuis financiers et se trouver dans l'impossibilité de respecter leurs engagements aux termes de leurs contrats de location. Une provision pour créances douteuses est constituée à l'égard de tous les comptes dont la recouvrabilité est, selon les prévisions, incertaine.

Crombie atténue le risque de crédit par le recours à la diversification géographique, à des baux à échéances échelonnées, à la diversification des catégories de locataires et d'actifs et à des évaluations du crédit des nouveaux locataires et de ceux qui renouvellent leur bail.

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

Au 31 décembre 2016, le plus important locataire de Crombie, à savoir Sobeys, représente 52,9 % du loyer minimal annuel, soit une augmentation par rapport à 49,9 % au 31 décembre 2015. Aucun autre locataire ne représente plus de 5,1 % du loyer minimal annuel de Crombie.

Le total des produits tirés des immeubles comprend les produits d'exploitation ainsi que le produit tiré du recouvrement des impôts fonciers et celui tiré des loyers proportionnels. Ces montants varient en fonction du type d'immeubles et des baux conclus par chaque locataire et selon que les locataires paient eux-mêmes directement les charges d'exploitation et les coûts liés aux impôts fonciers. Crombie a tiré des revenus de location de 183,4 millions de dollars au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (contre 160,5 millions de dollars pour l'exercice clos le 31 décembre 2015) auprès de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, Sobeys représente 44,8 % du total des produits tirés des immeubles.

Au cours des cinq prochaines années, pas plus de 4,8 % de la superficie locative brute de Crombie ne viendra à échéance au cours d'une année.

Dépendance envers les locataires piliers

Les centres commerciaux ont toujours compté sur un certain nombre de locataires piliers (magasin d'alimentation et grands magasins à escomptes) et par conséquent courent le risque que ces magasins quittent l'immeuble ou ferment. Si un locataire pilier quittait un immeuble, l'immeuble pourrait en subir les contrecoups, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Importance des relations

Les locataires piliers de Crombie sont exploités par un nombre relativement restreint d'entreprises de détail. Plus particulièrement, 54,0 % du loyer minimal annualisé généré par les immeubles provient de locataires piliers dont Sobeys est propriétaire ou qu'elle exploite. Par conséquent, Crombie dépend de la durabilité des activités de Sobeys dans ces emplacements.

Stabilité économique des marchés locaux

Certains des immeubles de Crombie sont situés dans des régions où l'économie est dominée par un petit nombre d'industries comptant uniquement quelques gros joueurs. La stabilité et le développement économiques de ces marchés locaux seraient négativement touchés si ces gros joueurs omettaient de maintenir une présence importante sur ces marchés. Dans ces marchés, un ralentissement économique pourrait avoir un effet défavorable sur les produits d'exploitation que les locataires de Crombie tirent de leurs activités et sur leur capacité de payer leur loyer à Crombie conformément à leurs baux. Un déclin économique persistant dans un marché local pourrait influencer sur la capacité de Crombie (i) de louer des locaux dans ses immeubles, (ii) de renouveler les baux existants aux tarifs actuels et (iii) de tirer un revenu des immeubles situés dans le marché en question, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa

situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Concentration sur les immeubles commerciaux et certaines régions géographiques

Le portefeuille d'immeubles de Crombie est largement composé d'immeubles commerciaux. Par conséquent, les changements dans le secteur du commerce de détail ou les dépenses de consommation en général pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie. Le portefeuille d'immeubles était, par le passé, largement composé d'immeubles situés dans le Canada atlantique. Par le truchement des acquisitions et des cessions d'immeubles réalisées au cours des quatre derniers exercices, Crombie a réduit sa concentration géographique dans les provinces de l'Atlantique et, par le fait même, a atténué l'incidence défavorable que pourrait avoir un repli économique dans cette région sur la situation financière de Crombie. La répartition géographique des immeubles ainsi que le pourcentage de location annuel des immeubles de Crombie pour 2016 s'établissent comme suit : 55 immeubles en Alberta représentant 20,7 %; 50 immeubles en Ontario représentant 15,7 %; 43 immeubles en Nouvelle-Écosse représentant 21,5 %; 41 immeubles en Colombie-Britannique représentant 11,6 %; 33 immeubles au Québec représentant 7,7 %; 20 immeubles au Nouveau-Brunswick représentant 5,7 %; 15 immeubles au Manitoba représentant 4,3 %; 13 immeubles à Terre-Neuve-et-Labrador représentant 9,8 %; huit immeubles en Saskatchewan représentant 2,4 %; et deux immeubles à l'Île-du-Prince-Édouard représentant 0,6 %. La stratégie de croissance de Crombie à l'extérieur des provinces de l'Atlantique est fondée sur la réduction du risque de concentration géographique. Le pourcentage du loyer minimal annuel provenant des provinces de l'Atlantique a diminué, passant de 43,4 % au 31 décembre 2013 à 37,6 % au 31 décembre 2016.

Acquisitions

Le plan d'affaires de Crombie vise notamment la croissance grâce au repérage d'occasions d'acquisitions appropriées, à la matérialisation de telles occasions, à la réalisation d'acquisitions ainsi qu'à l'exploitation et à la location efficaces des immeubles acquis. Si Crombie n'est pas en mesure de gérer sa croissance efficacement, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution. Rien ne garantit l'ampleur de la croissance que connaîtra Crombie grâce à des acquisitions d'immeubles et rien ne garantit que Crombie sera en mesure d'acquérir des actifs d'une façon qui lui permette d'accroître sa valeur ni, par ailleurs, que les distributions aux porteurs de parts augmenteront dans l'avenir.

Accès aux capitaux

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. Crombie devra avoir accès à des capitaux pour maintenir ses immeubles et pour financer sa stratégie de croissance et ses dépenses en immobilisations considérables. Rien ne garantit que Crombie aura accès à des capitaux suffisants ni qu'il obtiendra des capitaux selon des modalités avantageuses pour, notamment, acquérir des immeubles, les financer ou les refinancer, ou financer ses frais d'exploitation. En outre, en raison des restrictions sur la création de dettes qui sont imposées à Crombie par la facilité de crédit renouvelable et la déclaration de fiducie, ce dernier pourrait ne pas être en mesure de prélever des sommes sur la facilité de crédit renouvelable. Le fait, pour Crombie, de ne pas avoir accès aux capitaux requis pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Risque lié aux liquidités

Le secteur de l'immobilier exige un niveau élevé de capitaux. De ce fait, Crombie pourrait ne pas être en mesure de réunir suffisamment de capitaux, par voie d'emprunts ou d'émission de titres, pour financer son programme de croissance, refinancer ses obligations financières à leur échéance ou s'acquitter de ses obligations courantes au fur et à mesure qu'elles se présentent. Les flux de trésorerie tirés de l'exploitation de son portefeuille immobilier constituent la principale source de liquidités dont dispose Crombie pour assurer le service de sa dette, acquitter ses frais généraux et administratifs, réinvestir dans son portefeuille par le biais de dépenses en immobilisations, financer les coûts des avantages incitatifs accordés aux locataires et verser des distributions aux porteurs de parts. En ce qui a trait au remboursement de sa dette, Crombie procède principalement par le refinancement de ses obligations à mesure qu'elles arrivent à échéance. Pour ce qui est des acquisitions immobilières, Crombie procède par une combinaison de financements par emprunts et par émissions de titres. Il est possible que Crombie ne puisse obtenir du financement pour refinancer ses emprunts à taux fixe et à taux variable qui arrivent à échéance selon des modalités et des conditions acceptables, si tant est qu'il puisse obtenir un tel financement. Crombie s'emploie à atténuer ce risque en échelonnant l'échéance de ses obligations financières. Il existe également un risque que les marchés boursiers ne soient pas favorables à une un placement visant des parts du FPI de la part de Crombie comportant des modalités qui lui sont acceptables. Crombie réduit son exposition au risque lié aux liquidités en utilisant une approche de gestion des capitaux prudente. Aux termes des modalités modifiées de la facilité de crédit renouvelable, Crombie est autorisé à emprunter une somme représentant au plus 70 % de la juste valeur marchande des biens faisant l'objet d'une sûreté de premier rang et au plus 60 % de la différence entre la juste valeur marchande et le financement hypothécaire de premier rang des biens faisant l'objet d'une sûreté de deuxième rang ou d'une sûreté négative. Les modalités de la facilité de crédit renouvelable exigent également de la part de Crombie qu'il maintienne certains engagements, notamment les suivants :

- le revenu net d'exploitation annualisé (soit la différence entre les revenus et les dépenses pour les immeubles de placement) pour les immeubles prescrits doit correspondre à au moins 1,4 fois les besoins annualisés du service de la dette correspondante;
- le revenu net d'exploitation annualisé pour l'ensemble des immeubles prescrits doit correspondre à au moins 1,4 fois les besoins annualisés du service de la dette totale;
- l'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité en fonction du montant utilisé aux termes de celle-ci, et tout encours des lettres de crédit ne doit pas dépasser la valeur de la sûreté fournie par Crombie;
- les distributions aux porteurs de parts sont limitées à 100 % du revenu distribuable, au sens donné à ce terme dans la facilité de crédit renouvelable.

Au 31 décembre 2016 et pendant la totalité de l'exercice 2016, Crombie a respecté toutes les exigences en matière de capital imposées par des sources extérieures et tous les engagements pris aux termes des facilités d'emprunt.

Tel qu'il a été mentionné ci-dessus, l'accès à la facilité de crédit renouvelable est limité en fonction du montant utilisé aux termes de celle-ci, et tout encours des lettres de crédit ne doivent pas dépasser la valeur de la sûreté fournie par Crombie, qui est désignée comme le « **montant de garantie global** » (*aggregate coverage amount*) dans la facilité de crédit renouvelable. Au 31 décembre 2016, le montant additionnel pouvant être prélevé sur la facilité de crédit renouvelable était de 277,6 millions de dollars (272,6 millions de dollars après la prise d'effet des lettres de crédit en cours) et n'était pas limité par le montant de garantie global.

Risque lié aux taux d'intérêt

Une hausse des taux d'intérêt, dans le cadre d'arrangements d'emprunt à taux variable tels que la facilité de crédit renouvelable, laquelle peut entraîner une augmentation correspondante des frais d'intérêt engagés par Crombie, pourrait avoir pour effet d'occasionner des pertes financières. Crombie s'emploie à atténuer le risque lié aux taux d'intérêt en échelonnant l'échéance de ses obligations financières, en limitant le recours aux emprunts à taux variable et en ayant recours à des accords de swap sur les taux d'intérêt. Au 31 décembre 2016 :

- la durée moyenne pondérée avant échéance des prêts hypothécaires à taux fixe contractés par Crombie était de 5,90 ans;
- l'exposition de Crombie aux emprunts à taux variable correspondait à 8,1 % de sa dette totale.

Crombie avait conclu des accords de swap sur les taux d'intérêt afin de gérer le profil de taux d'intérêt de ses emprunts actuels et futurs, sans échange du montant en capital sous-jacent. Les swaps de taux d'intérêt étaient fondés sur les rendements des obligations canadiennes, majorés d'une prime appelée écart de swap, qui reflète le risque associé à la négociation avec une contrepartie privée, par opposition au gouvernement du Canada. Aux termes des swaps de taux d'intérêt, Crombie avait convenu de payer à la contrepartie un montant si les taux d'intérêt du marché baissaient, et en échange, la contrepartie avait convenu de lui payer un montant si les taux d'intérêt du marché augmentaient. Par conséquent, l'effet combiné des taux d'intérêt variables sur certains emprunts, jumelés aux obligations de paiement dans le cadre des accords de swap sur les taux d'intérêt, est de stabiliser les frais d'intérêt nets de Crombie, étant donné que la hausse des versements d'intérêt est partiellement contrebalancée par le droit de recevoir des paiements aux termes des accords de swap sur les taux d'intérêt, tandis que la baisse des versements d'intérêt est annulée en partie par l'obligation d'effectuer des paiements aux termes des accords de swap sur les taux d'intérêt. Dans l'éventualité où les taux d'intérêt enregistreraient une variation supérieure à celle qui était prévue au moment de la conclusion des accords de swap sur les taux d'intérêt, les obligations de paiement aux termes de ceux-ci pourraient avoir une incidence défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Crombie et réduire le montant de trésorerie disponible aux fins de distribution.

Crombie ne conclut pas d'opérations de swap de taux d'intérêt à des fins de spéculation. Sa déclaration de fiducie lui interdit d'acheter, de vendre ou de négocier des contrats à terme sur instruments financiers à d'autres fins que des fins de couverture.

Questions environnementales

La réglementation environnementale est devenue de plus en plus importante ces dernières années.

En tant que propriétaire d'intérêts dans des biens immobiliers au Canada, Crombie est assujettie à diverses lois fédérales, provinciales et municipales canadiennes portant sur des questions environnementales. Selon ces lois, Crombie pourrait être tenu responsable de dommages à l'environnement ou de coûts environnementaux, qui pourraient notamment être attribuables au rejet dans l'environnement de substances réglementées, y compris des substances dangereuses ou toxiques, et à l'enlèvement ou autre forme de traitement de telles substances qui pourraient se trouver dans ou sous ses immeubles. De plus, Crombie pourrait être tenu responsable du rejet, par ses immeubles, de telles substances sur des terrains appartenant à des tiers, notamment les terrains adjacents aux immeubles de Crombie. Le fait de ne pas enlever les substances en cause ou par ailleurs de ne pas s'occuper des substances ou des terrains, s'il y a lieu, pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de Crombie à vendre l'immeuble en cause, à réaliser la pleine valeur d'un tel immeuble ou à obtenir des emprunts en

donnant cet immeuble en garantie, de sorte que des parties publiques et privées seraient susceptibles d'intenter des poursuites civiles contre Crombie.

Crombie a pour politique d'exploitation d'obtenir une évaluation environnementale de site de phase I de la part d'un consultant en environnement indépendant et compétent avant d'acquérir un immeuble et d'obtenir des évaluations environnementales de site de phase II lorsque l'évaluation environnementale de site de phase I le recommande. Bien que de telles évaluations environnementales de site offrent une certaine garantie quant à l'état d'un immeuble, Crombie pourrait être tenu responsable de la contamination ou d'autres dommages environnementaux non décelés dans ses immeubles, sinistres pour lesquels Crombie pourrait ne pas être assurable ou pour lesquels Crombie pourrait choisir de ne pas s'assurer si le coût des primes d'assurances est jugé disproportionné au risque évalué. Une telle situation pourrait avoir un effet négatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation de Crombie et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

La législation environnementale peut être modifiée, et Crombie ou ses filiales pourraient éventuellement devenir assujettis à une législation environnementale plus sévère qui pourrait être appliquée plus rigoureusement par le gouvernement. La conformité avec une telle législation environnementale, l'émergence de nouvelles questions environnementales et l'augmentation des coûts nécessaires pour le traitement d'une situation connue pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie, sur ses affaires, sur ses résultats d'exploitation et sur ses distributions.

Conflits d'intérêts possibles

À l'occasion, les fiduciaires traiteront individuellement avec des personnes avec lesquelles Crombie pourrait traiter, ou pourraient rechercher des placements semblables à ceux qui sont visés par Crombie. Les intérêts de ces personnes pourraient entrer en conflit avec ceux de Crombie. La déclaration de fiducie contient des dispositions relatives aux conflits d'intérêts obligeant les fiduciaires à communiquer les intérêts qu'ils détiennent dans certaines opérations et certains contrats et à s'abstenir de voter à ces égards. En outre, les décisions sur des questions pouvant donner lieu à un conflit d'intérêts doivent invariablement être prises à la majorité des fiduciaires indépendants.

Il pourrait y avoir des conflits étant donné que certains fiduciaires, membres de la haute direction et employés de Crombie sont des administrateurs et/ou des membres de la haute direction d'ECL et/ou des membres du même groupe qu'elle, ou leur fourniront des services, notamment des services de gestion. ECL et les membres du même groupe qu'elle exercent des activités dans un large éventail de secteurs, notamment dans le secteur de l'immobilier. Crombie pourrait prendre part à des opérations qui entrent en conflit d'intérêts avec les personnes précitées. Les intérêts de ces personnes pourraient être incompatibles avec ceux de Crombie. Dans le but d'atténuer les risques de conflits d'intérêts, Crombie et ECL ont conclu un certain nombre d'ententes, notamment une convention de non-concurrence, une convention de partage des frais de gestion et une convention d'aménagement, pour encadrer la manière dont les conflits d'intérêts potentiels doivent être réglés. Ces ententes sont décrites à la rubrique « Contrats importants ». Par ailleurs, la déclaration de fiducie contient un certain nombre de dispositions portant sur les conflits d'intérêts potentiels, notamment sur l'établissement de limites au nombre de personnes désignées par ECL pour siéger au conseil, l'établissement de lignes directrices à l'égard des conflits d'intérêts, ainsi que sur les questions nécessitant l'approbation de la majorité des fiduciaires non nommés par Empire, par exemple en ce qui concerne les acquisitions et les dispositions d'immeubles entre Crombie et ECL ou un autre tiers apparenté.

Sinistres assurés et non assurés

Crombie souscrit une assurance de la responsabilité civile, formule générale, une assurance contre les incendies et les inondations, une assurance de garantie supplémentaire ainsi qu'une assurance contre les pertes de revenu de location, suivant une assurance globale offerte aux membres du même groupe qu'Empire, qui prévoira les caractéristiques, les limites et les franchises usuelles. Crombie souscrit également une assurance contre les risques de tremblement de terre, sous réserve de certains montants de garantie, de certaines franchises et de certains accords en matière d'autoassurance, et maintiendra cette assurance si cela est rentable. Toutefois, certains types de sinistres, découlant habituellement d'une catastrophe, comme une guerre ou une contamination de l'environnement, pourraient ne pas être assurables ou être trop onéreux, sur le plan économique, à assurer. Si un tel sinistre non assuré ou sous-assuré devait se produire, il se pourrait que Crombie perde son investissement dans un ou plusieurs de ses immeubles, de même que les revenus et les flux de trésorerie qu'il prévoyait tirer de ceux-ci, et soit encore tenu de rembourser toute dette exigible à l'égard de ces immeubles par suite de l'exercice de droits hypothécaires, ce qui aurait vraisemblablement un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduirait les liquidités disponibles aux fins de distribution. Si Crombie ne peut plus être couvert par l'assurance globale d'Empire, il devra obtenir une autre assurance, dont les modalités et les primes pourraient être moins avantageuses pour Crombie.

Bon nombre de compagnies d'assurance ont éliminé les garanties pour actes de terrorisme de leurs polices, et les emprunteurs pourraient ne pas être en mesure d'obtenir une protection pour des actes terroristes à des taux raisonnables sur le plan commercial ou à quelque prix que ce soit. Les dommages causés à un immeuble en raison d'un acte terroriste ou d'un acte similaire qui n'est pas assuré auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Baux fonciers

Dans la mesure où les immeubles dans lesquels Crombie a ou aura un intérêt sont situés sur des terrains loués, les baux fonciers pourraient faire l'objet de rajustements périodiques de taux, qui pourraient fluctuer et donner lieu à d'importants rajustements des tarifs de location, ce qui aurait vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduirait les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Considérations propres aux baux

Certaines parties des immeubles de Crombie sont louées en fonction d'un bail comportant une année de base, d'un bail brut avec indexation ou d'un bail prévoyant par ailleurs des limites sur les frais d'exploitation et/ou les recouvrements fiscaux. Par conséquent, Crombie assumera le coût économique lié aux augmentations de certains frais d'exploitation et/ou impôts fonciers dans de telles circonstances, dans la mesure où il ne peut récupérer entièrement les augmentations de certains frais d'exploitation et certains impôts fonciers auprès des locataires concernés; de telles augmentations auraient vraisemblablement un effet défavorable sur la situation financière de Crombie et sur ses résultats d'exploitation et réduiraient les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Dépendance envers les employés clés

La direction de Crombie dépend des services de certains employés clés. La perte des services de ces employés clés pourrait avoir un effet défavorable sur Crombie, ainsi que sur sa situation financière. Crombie n'a souscrit aucune assurance collaborateurs pour ses employés clés.

Dépendance à l'égard d'ECL, de SDLP et d'autres membres du même groupe qu'Empire

ECL a convenu de soutenir Crombie aux termes d'une convention de compensation générale et de verser le loyer conformément à un bail principal et à un bail foncier. En outre, la capacité de Crombie à acquérir de nouveaux immeubles repose en partie sur ECL et SDLP, et sur la mise en œuvre de la convention d'aménagement et de la convention de droit de premier refus décrites à la rubrique « Contrats importants ». Également, une grande partie des revenus de location de Crombie proviennent de locataires qui sont membres du même groupe qu'Empire. Finalement, ECL est dans l'obligation d'indemniser Crombie à l'égard des coûts de remise en état d'un point de vue environnemental de certaines propriétés acquises par Crombie d'ECL jusqu'à un montant maximal permis par rapport à certains immeubles et à un montant illimité par rapport à d'autres immeubles. Rien ne garantit qu'ECL et SDLP seront en mesure de s'acquitter de leurs obligations envers Crombie relativement à ces conventions. ECL et SDLP n'ont fourni aucune sûreté en garantie de ces obligations. L'incapacité d'ECL, de SDLP, d'Empire ou des membres du même groupe que cette dernière de s'acquitter de leurs obligations envers Crombie ou un manquement de leur part à ces obligations pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière de Crombie.

Activités commerciales antérieures

Crombie LP a acquis auprès d'ECL la totalité des actions en circulation de CDL. CDL est la société issue de la fusion de sociétés remplacées, qui ont commencé leurs activités en 1964 et, depuis, ont exercé diverses activités commerciales dans le secteur de l'immobilier. De plus, le capital-actions de CDL et des sociétés qu'elle a remplacées a fait l'objet de divers transferts, rachats et autres modifications. Aux termes d'une convention d'acquisition, ECL a fait certaines déclarations et a donné certaines garanties à Crombie à l'égard de CDL, notamment au sujet de la structure de son capital-actions ainsi que de l'étendue et de l'ampleur de ses passifs actuels et éventuels. ECL a également fourni une garantie à Crombie aux termes de la convention d'acquisition, selon laquelle, sous réserve de certaines conditions et de certains seuils, ECL indemniserait Crombie en cas de manquements à ces déclarations et garanties. Rien ne garantit que Crombie bénéficiera d'une protection totale en cas de manquement à ces déclarations et garanties ou qu'ECL sera en mesure d'indemniser Crombie si un tel manquement se produit. ECL n'a fourni aucune sûreté en garantie de ses obligations et n'est pas tenue de conserver des capitaux à cette fin.

Crombie LP a acquis 61 immeubles directement et indirectement auprès d'ECL dans le cadre d'une acquisition de portefeuille en 2008. Aux termes de cette opération, ECL a fait certaines déclarations et donné certaines garanties à Crombie à l'égard des immeubles, notamment en ce qui a trait à l'ampleur et au montant du passif actuel et éventuel. Dans le cadre de l'acquisition de portefeuille de 2008, ECL a également donné à Crombie une garantie d'indemnisation qui prévoit que, sous réserve de certaines conditions et de certains seuils, ECL indemniserait Crombie en cas de violation des déclarations et des garanties précitées. Rien ne garantit que Crombie sera pleinement protégé en cas de violation de ces déclarations et de ces garanties, ni qu'ECL sera en mesure d'indemniser Crombie advenant une telle violation. ECL n'a donné aucune sûreté en garantie de ses obligations et n'est pas tenue de conserver des liquidités à cette fin.

Restrictions relatives aux activités

Pour conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), Crombie ne peut exercer la plupart des activités d'une entreprise exploitée activement et doit se limiter aux types de placement qu'il a le droit de faire. La déclaration de fiducie renferme des restrictions en ce sens.

Occupation des locaux par les locataires

Bien que certains baux, mais pas tous, contiennent une disposition exigeant que les locataires continuent d'occuper en permanence les lieux loués, rien ne garantit que les locataires liés par ces baux continueront d'occuper leurs locaux. Certains locataires ont le droit de résilier leur bail moyennant le versement d'une indemnité. Rien ne garantit que les locataires continueront d'exercer leurs activités et continueront d'occuper leurs locaux. Toute cessation d'occupation de locaux par les locataires pourrait avoir un effet défavorable sur Crombie ainsi que sur sa situation financière et ses résultats d'exploitation, et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Reconductions de baux et hausses de loyer

À court et à long terme, les baux relatifs aux immeubles de Crombie, y compris les baux conclus avec d'importants locataires, expireront. Au moment de l'expiration de ces baux, rien ne garantit que Crombie parviendra à les renouveler ni, en cas de renouvellement, qu'il parviendra à obtenir des hausses du tarif de location. Si Crombie n'y parvient pas, cela pourrait avoir un effet défavorable sur sa situation financière et sur ses résultats d'exploitation et réduire les liquidités disponibles aux fins de distribution.

Facteurs de risque liés aux parts

Distributions en espèces non garanties

Il ne peut être donné aucune garantie quant aux revenus que Crombie tirera de ses immeubles. La capacité de Crombie d'effectuer des distributions en espèces et le montant réel de ces distributions reposent entièrement sur les activités et les actifs de Crombie et de ses filiales ainsi que sur divers facteurs, y compris le rendement financier, les obligations aux termes des facilités de crédit applicables, la durabilité des produits d'exploitation provenant des locataires piliers, des besoins en matière de dépenses en immobilisations et de l'approbation du conseil des fiduciaires. Les liquidités dont Crombie dispose pour financer le versement des distributions peuvent être restreintes en raison d'éléments tels les remboursements de capital, les remises accordées aux locataires, les commissions de location, les dépenses en immobilisations et les rachats de parts, le cas échéant. Crombie pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments. La valeur marchande des parts se détériorera si Crombie se révèle incapable de maintenir le niveau de ses distributions, et une telle détérioration pourrait être importante. De plus, la composition des distributions en espèces à des fins fiscales peut varier au fil du temps et peut avoir une incidence sur le rendement après impôt du placement des investisseurs.

Subordination structurelle des parts

En cas de faillite, de liquidation ou de restructuration de Crombie LP ou de l'une de ses filiales, les détenteurs de leurs titres de créance et leurs fournisseurs auront normalement le droit d'obtenir le règlement de leurs créances au moyen des actifs de Crombie LP et de la filiale concernée avant que les actifs puissent être distribués à Crombie ou à ses porteurs de parts. Les parts ont dans les faits un rang inférieur aux titres de créance et aux autres obligations de Crombie LP et de ses filiales. Crombie LP et ses filiales produisent la totalité des produits d'exploitation de Crombie disponibles aux fins de distribution et détiennent la quasi-totalité des actifs d'exploitation de Crombie.

Restrictions sur les rachats

Le droit de rachat, au sens attribué à ce terme à la rubrique « Description de la structure du capital et déclaration de fiducie — Droit de rachat », ne devrait pas constituer pour les porteurs de parts le mécanisme principal de liquidation de leurs placements. Le droit des porteurs de parts de recevoir des

espèces au moment du rachat de leurs parts fait l'objet des restrictions suivantes : (i) le total de la somme payable par Crombie à l'égard de ces parts et de toutes les autres parts déposées aux fins de rachat au cours du même mois civil ne doit pas dépasser 50 000 \$ (étant entendu que les fiduciaires peuvent, à leur appréciation, renoncer à cette restriction); (ii) au moment où ces parts sont déposées aux fins de rachat, les parts en circulation doivent être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs aux fins de négociation ou être négociées ou cotées sur un autre marché qui, selon les fiduciaires, à leur seule appréciation, offre des prix correspondant à la juste valeur marchande des parts, et (iii) la négociation des parts ne doit pas être suspendue ou arrêtée sur la bourse de valeurs à la cote de laquelle les parts sont inscrites (ou, si elles ne sont inscrites à la cote d'aucune bourse de valeurs, sur tout marché où les parts sont cotées aux fins de négociation) à la date de rachat pour plus de cinq jours de bourse pendant la période de 10 jours de bourse débutant immédiatement après la date de rachat.

Volatilité potentielle du cours des parts

L'un des facteurs pouvant influencer sur le cours des parts est leur rendement annuel. Une augmentation des taux d'intérêt du marché pourrait inciter les acquéreurs de parts à exiger un rendement annuel plus élevé, ce qui, par conséquent, pourrait avoir un effet défavorable sur le cours des parts. De plus, l'évolution des conditions générales du marché, les fluctuations sur les marchés où sont négociés les titres de participation et de nombreux autres facteurs indépendants de la volonté de Crombie pourraient avoir une incidence sur le cours des parts.

Nature d'un placement dans Crombie

Les porteurs de parts de Crombie ne détiennent pas des actions d'une personne morale. Ils n'ont pas les droits qui sont normalement associés à la propriété d'actions d'une société, comme, par exemple, le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. Les droits des porteurs de parts reposent principalement sur la déclaration de fiducie. Il n'y a aucune loi régissant les affaires de Crombie qui équivaut à la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (la « **LSAO** ») ou à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »), qui énonce les droits des actionnaires des sociétés dans diverses circonstances.

Facteurs de risque liés à l'impôt

L'impôt découlant des distributions effectuées pourra être reporté dans la mesure où Crombie LP peut réclamer des déductions pour amortissement et d'autres déductions disponibles. Crombie entend, sous réserve de l'approbation des fiduciaires, verser en distributions chaque année un montant au moins égal au bénéfice net et aux gains en capital nets réalisés aux porteurs de parts ou autrement afin que Crombie n'ait aucun impôt à payer aux termes de la partie 1 de la *Loi de l'impôt* (Canada). Lorsque le montant du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés de Crombie pour une année d'imposition est supérieur à l'encaisse disponible aux fins de distribution dans l'année en question, l'excédent du bénéfice net et des gains en capital nets réalisés sera distribué aux porteurs de parts sous forme de parts supplémentaires. En règle générale, les porteurs de parts seront tenus d'inclure une somme équivalant à la juste valeur marchande de ces parts dans le calcul de leur revenu imposable, même s'ils ne reçoivent pas directement une distribution en espèces.

On s'attend à ce que toutes les dépenses pour lesquelles Crombie, Crombie Subsidiary Trust (la « **Fiducie CS** ») et Crombie LP demanderont une déduction soient raisonnables et déductibles, à ce que le coût indiqué et la déduction pour amortissement déclarés par des entités dont Crombie est indirectement propriétaire soient correctement établis et à ce que la répartition du bénéfice de Crombie LP entre ses associés pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) soit raisonnable. Rien ne garantit que la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) ou son interprétation ne changeront pas ni que les

déterminations effectuées seront acceptées par l'ARC. Si cette dernière contestait avec succès la déductibilité des dépenses ou la répartition du bénéfice, le bénéfice imposable attribué à la Fiducie CS par Crombie LP, les impôts à payer par la Fiducie CS et, indirectement, le revenu imposable de Crombie et des porteurs de parts seraient haussés ou modifiés.

L'acquisition de certains immeubles par Crombie LP a donné lieu à un report d'impôt parce que le coût des immeubles acquis aux fins de l'impôt était inférieur à leur juste valeur marchande. Ainsi, si Crombie LP disposait d'un ou de plusieurs de ces immeubles, Crombie LP constaterait pour les besoins de l'impôt un gain supérieur à celui qu'elle aurait réalisé si elle avait acquis les immeubles à un coût pour les besoins de l'impôt égal à leur juste valeur marchande.

Le coût indiqué aux fins de l'impôt des divers immeubles de CDL sera inférieur à leur juste valeur marchande, ce qui se traduit en général par des déductions réduites pour les besoins de l'impôt et par une récupération des déductions pour amortissement ou la réalisation de gains en capital plus élevés à leur disposition. En outre, CDL (au contraire de Crombie) ne peut pas diminuer son bénéfice imposable en effectuant des distributions de ses liquidités disponibles aux fins de distribution. Si CDL devait être assujettie à l'impôt des sociétés, les liquidités disponibles aux fins de distribution aux porteurs de parts seraient vraisemblablement réduites.

Le 22 juin 2007, la *Loi d'exécution du budget de 2007* (la « **loi** ») découlant du projet de loi C-52 a été promulguée. La loi portait sur l'impôt sur le revenu fédéral des fiducies de revenu et des sociétés en commandite cotées en bourse. La loi assujettit toutes les fiducies de revenu existantes, ou entités intermédiaires de placement déterminées (« **EIPD** »), exception faite des fonds de placement immobilier aux taux d'impôts des sociétés à compter de 2011. L'exemption touchant les FPI visait à « reconnaître le caractère historique et le rôle uniques des véhicules de placement immobilier collectifs », qui sont des structures bien établies dans le monde entier. Une fiducie qui répond aux critères d'un FPI pendant la totalité de son année d'imposition ne sera pas assujettie à l'impôt sur le revenu à l'égard des distributions versées à ses porteurs de parts ni assujettie aux restrictions en matière de croissance qui s'appliquent aux EIPD.

Bien que les FPI ne figurent pas dans la définition d'EIPD, le projet de loi propose un certain nombre de critères techniques permettant de déterminer si une entité se qualifie à titre de FPI. Ces critères ne tiennent pas pleinement compte des structures actuelles adoptées par de nombreux FPI canadiens.

Crombie et ses conseillers juridiques ont procédé à un examen exhaustif de la structure organisationnelle et des activités de Crombie dans le but d'appuyer la déclaration de Crombie selon laquelle, tout au long des exercices de 2008 à 2016 inclusivement, il a répondu aux tests techniques contenus dans la loi. Les tests pertinents s'appliquent tout au long de l'année d'imposition de Crombie et, ce faisant, le statut réel de Crombie pour une année d'imposition ne peut être confirmé qu'à la fin de l'année.

Bien que Crombie soit d'avis que le régime des EIPD ne s'applique pas à lui après 2007, aucune garantie ne peut être donnée à cet égard. Si Crombie ne se qualifie pas à titre de fiducie de placement immobilier en permanence par la suite, le régime des EIPD et les lignes directrices à l'égard de leur croissance pourraient avoir un effet défavorable sur Crombie et sur les porteurs de parts, sur la valeur des parts et sur la capacité de Crombie de procéder à des financements et à des acquisitions. Par ailleurs, si le régime des EIPD devait s'appliquer, les liquidités disponibles aux fins de distribution pourraient être considérablement réduites.

Indépendamment du fait que Crombie puisse répondre aux critères d'admissibilité à titre de FPI en vertu de la loi et, par voie de conséquence, qu'il soit exonéré de l'impôt sur les distributions, rien ne garantit

que le ministère des Finances du Canada ou une autre autorité gouvernementale ne prendra pas d'initiatives ayant un effet défavorable sur Crombie ou ses porteurs de parts.

Disponibilité des flux de trésorerie

Les liquidités dont Crombie dispose pourraient être limitées de temps à autre en raison d'éléments tels les remboursements sur les emprunts, les remises accordées aux locataires, les commissions de location, les dépenses en immobilisations et les rachats de parts, le cas échéant. Crombie pourrait être tenu d'utiliser une partie de sa capacité d'emprunt ou de réduire les distributions afin de tenir compte de ces éléments. Crombie prévoit financer temporairement ces éléments, au besoin, au moyen de la facilité de crédit renouvelable en attendant le refinancement de sa dette à long terme à son échéance.

Dilution

Le nombre de parts que Crombie est autorisé à émettre est illimité. Crombie peut, à son entière appréciation, émettre des parts supplémentaires de temps à autre; à de telles occasions, les participations des porteurs de parts pourront subir un effet de dilution.

Propriété indirecte de parts par Empire

ECL détient indirectement un intérêt financier de 41,5 % dans Crombie grâce à la propriété de parts de société de commandite de catégorie B et de 909 090 parts. Aux termes de la convention d'échange, chaque part de société en commandite de catégorie B, à laquelle se rattache une part spéciale comportant droit de vote de Crombie, peut être échangée au gré du porteur contre une part de Crombie, lui conférant des droits de vote dans Crombie. De plus, aux termes de la déclaration de fiducie, ECL a le droit de nommer un certain nombre de fiduciaires en fonction du pourcentage de parts qu'elle détient directement ou indirectement. Empire a donc, par l'intermédiaire d'ECL, le pouvoir d'exercer une certaine influence sur les affaires de Crombie. Si Empire vendait des quantités importantes de ses parts de société en commandite de catégorie B ou échangeait de telles parts contre des parts qu'elle vendrait ensuite sur le marché public, le cours des parts pourrait chuter. La perception par le public que de telles ventes se produiraient pourrait aussi avoir un tel effet.

Facteurs de risque liés à la propriété des débentures et des billets

Cours

De nombreux facteurs pourraient faire en sorte que les débentures se négocient à un cours plus bas que leur prix d'émission, notamment la liquidité des débentures, les taux d'intérêt en vigueur et les marchés pour la négociation de titres similaires, le cours des parts, la conjoncture économique générale, ainsi que la situation financière, le rendement financier antérieur et les perspectives d'avenir de Crombie.

Un marché actif pourrait ne pas se développer pour les billets

Il n'existe aucun marché sur lequel les billets pourraient être vendus. Crombie n'a pas l'intention d'inscrire les billets à la cote d'une Bourse ni de les inclure dans un système automatisé de cotation.

Par conséquent, il se pourrait qu'un marché actif ne se crée pas ni ne se maintienne, ce qui aurait une incidence défavorable sur le cours du marché et la liquidité des billets. Dans un tel cas, les porteurs de billets pourraient ne pas être en mesure de vendre leurs billets à un certain moment ou à un prix favorable. Si un marché de négociation se développait, les cours futurs des billets pourraient être volatils et dépendront de plusieurs facteurs, notamment les suivants :

- le nombre de porteurs de billets;
- les taux d'intérêt en vigueur;
- la performance sur le plan de l'exploitation et la situation financière de Crombie;
- l'intérêt manifesté par les courtiers en valeurs mobilières à l'égard de la création d'un marché pour ces billets;
- le marché pour des titres semblables.

Même si un marché de négociation actif pour les billets se créait, rien ne garantirait sa pérennité. Les billets peuvent se négocier à un prix d'escompte par rapport au prix d'offre initial, notamment selon les taux d'intérêt en vigueur, le marché pour des billets semblables, le rendement de Crombie et d'autres facteurs.

Risque de crédit et dette de rang prioritaire; absence de protection contractuelle

L'éventualité que les porteurs de débentures et les porteurs de billets touchent les sommes qui leur sont dues conformément aux modalités des débentures et des billets, selon le cas, dépendra de la santé financière et de la solvabilité de Crombie. En outre, les débentures et les billets sont des obligations non garanties de Crombie et, dans le cas des billets, des garants désignés, et sont subordonnés quant au droit de paiement, à toutes les dettes de premier rang actuelles et futures de Crombie et, dans le cas des billets, des garants désignés. Par conséquent, si Crombie fait faillite, liquide son actif ou effectue une réorganisation ou certaines autres opérations, son actif ne pourra servir à régler ses obligations à l'égard des débentures et des billets qu'une fois qu'il aura réglé intégralement ses dettes garanties et de premier rang. Il se pourrait que, à la suite de ces paiements, le reliquat de l'actif ne soit pas suffisant pour payer les sommes dues à l'égard d'une partie ou de la totalité des débentures et des billets alors en circulation. Les débentures et les billets sont également, dans les faits, subordonnées aux réclamations des créanciers des filiales de Crombie, sauf si Crombie est un créancier de ces filiales qui est au moins de rang égal à ces autres créanciers. Les actes de fiducie n'interdisent pas à Crombie ni à ses filiales de contracter d'autres dettes ou obligations (y compris des dettes de premier rang) ou d'effectuer des distributions ni ne leur imposent de limites à cet égard; toutefois, ils ne peuvent effectuer de distributions si un cas de défaut (au sens attribué à ce terme dans la convention de fiducie) s'est produit et qu'il n'y a pas été remédié ou que ce cas de défaut n'a pas fait l'objet d'une renonciation. Les actes de fiducie ne contiennent aucune disposition visant précisément à protéger les porteurs de débentures ou les porteurs de billets dans le contexte d'une opération future de financement par emprunt à laquelle participerait Crombie.

Conversion après certaines opérations

À la suite de certaines opérations, chaque débenture deviendra convertible en titres, en espèces ou en d'autres biens de la sorte et de la valeur que pouvait recevoir un porteur de parts à la conversion de la débenture immédiatement avant l'opération en cause. Ce changement pourrait réduire grandement ou éliminer la valeur du privilège de conversion rattaché aux débentures dans l'avenir. Par exemple, si Crombie était acquis dans le cadre d'une fusion moyennant une contrepartie en espèces, chaque débenture deviendrait convertible uniquement en espèces et ne serait plus convertible en des titres dont la valeur dépendrait des perspectives d'avenir de Crombie et d'autres facteurs.

Événement entraînant un changement de contrôle

Si un événement entraînant un changement de contrôle survient, Crombie sera tenu de faire une offre de remboursement de la totalité des billets en circulation. Cependant, il est possible que Crombie ne dispose pas de fonds suffisants au moment du changement de contrôle pour effectuer le rachat nécessaire des billets.

La capacité de Crombie de racheter des billets en vertu d'un changement de contrôle peut être limitée par un certain nombre de facteurs. La survenance des événements constituant un changement de contrôle aux termes de l'acte de fiducie peut entraîner un cas de défaut en vertu de la facilité de crédit renouvelable et peut entraîner un cas de défaut à l'égard des autres dettes actuelles et futures de Crombie et de ses filiales et, par conséquent, leurs créanciers peuvent avoir le droit de demander le remboursement intégral de ces dettes. De plus, l'exercice du droit des porteurs de billets de faire racheter leurs billets par Crombie lors d'un événement entraînant un changement de contrôle pourrait donner lieu à un cas de défaut aux termes de ces autres ententes, même si le changement de contrôle lui-même n'en occasionne pas, en raison de l'effet financier de ces rachats sur l'émetteur. L'incapacité de Crombie à racheter les billets constituerait un cas de défaut en vertu de l'acte relatif aux billets de même qu'aux termes en vertu de la facilité de crédit renouvelable. Se reporter à la rubrique « Description des billets et de l'acte de fiducie – Événement entraînant un changement de contrôle ».

La note peut ne pas refléter tous les risques liés à un placement dans les billets et elle peut être modifiée

La note peut ne pas refléter tous les risques associés à un placement dans les billets. La note donnée aux billets constitue une évaluation de la capacité de Crombie à rembourser ses emprunts. Par conséquent, une modification réelle ou anticipée de la note aura de façon générale une incidence sur la valeur marchande des billets. Toutefois, la note peut ne pas refléter l'incidence éventuelle des risques liés à la structure, au marché ou à d'autres facteurs présentés dans la présente notice annuelle quant à la valeur des billets. Crombie n'est pas tenu de maintenir quelque note que ce soit auprès des agences de notation et rien ne garantit qu'une note attribuée aux billets soit maintenue pour une période donnée ni qu'elle ne sera pas révisée à la baisse ou retirée complètement par l'agence de notation en cause.

La révision à la baisse ou le retrait d'une note attribuée aux billets ou le fait de ne pas maintenir une telle note pourrait avoir un effet défavorable sur le cours ou la valeur au marché des billets ainsi que sur leur liquidité. Les notes ne constituent pas des recommandations visant l'achat, la détention ou la vente de billets. Toute révision à la baisse future des notes attribuées à Crombie rendrait probablement plus difficile ou plus coûteux pour Crombie le fait d'obtenir du financement additionnel pour rembourser ses dettes. Si une note initialement attribuée aux billets est par la suite révisée à baisse ou retirée pour quelque raison que ce soit, les porteurs de billets pourraient ne pas être en mesure de revendre leurs billets sans un escompte considérable.

Lois sur la faillite et l'insolvabilité

La capacité des porteurs des débentures et des billets à se prévaloir de recours sera assujettie à certaines restrictions dans le cas d'une faillite, d'une insolvabilité ou de procédures d'exécution canadiennes (y compris la mise sous séquestre). Au début d'une faillite, d'une insolvabilité ou de procédures d'exécution au Canada, une suspension des procédures est habituellement imposée (automatiquement dans le cas d'une faillite ou, dans le cas d'une mise sous séquestre ou d'autres procédures, par ordonnance d'un tribunal) aux fins de la suspension, entre autres :

- du début ou de la continuation d'une poursuite ou d'une procédure intentée contre le débiteur qui a débutée ou qui aurait pu débuter avant le commencement de la faillite, de l'insolvabilité

ou des procédures d'exécution applicable afin de recouvrer une créance auprès du débiteur, survenue avant le début de ces procédures;

- de tout acte visant à obtenir la possession ou le contrôle d'un immeuble de l'actif du débiteur ou du débiteur;
- de tout acte visant à créer ou à faire valoir un privilège grevant un immeuble de l'actif du débiteur ou du débiteur (pourvu que certains droits de rendre les sûretés existantes opposables ne soient pas touchés par la suspension des procédures);
- de tout acte visant à toucher ou à recouvrer une créance auprès du débiteur, survenue avant le début de la faillite, de l'insolvabilité ou des procédures d'exécution.

S'il survient une faillite, une insolvabilité ou d'autres procédures d'exécution de la dette, les créanciers peuvent se voir interdire d'exercer leur recours contre une société débitrice sans l'approbation du tribunal qui assure la supervision des procédures et de disposer des biens ou des sûretés dont ils ont repris possession auprès du débiteur sans avoir obtenu une telle approbation. Dans le cadre de ces procédures, le débiteur peut continuer à conserver des biens, y compris des espèces, même s'il est en défaut aux termes des titres de créances applicables.

S'il survient une faillite, une insolvabilité ou d'autres procédures d'exécution, un tribunal peut rendre une ordonnance autorisant le financement provisoire, qui a priorité sur la réclamation de tout autre créancier du débiteur. Dans ce cas, le tribunal doit tenir compte d'un certain nombre de facteurs, notamment de la possibilité qu'un dommage important soit causé à un créancier. Le tribunal pourrait fournir des protections en cas de dommage important. Cependant, ce pouvoir est discrétionnaire et on ne peut prévoir le moment où le fiduciaire, aux termes de l'acte de fiducie pour les débentures et les billets ou les porteurs de débentures ou les porteurs de billets exercera des recours ni s'il le fera, ni dans quelle mesure, les porteurs de billets seront indemnisés pour tout retard de paiement ou toute perte de valeur d'exécution des débentures et des billets. S'il survient une faillite, une insolvabilité ou d'autres procédures d'exécution, le tribunal peut grever de charges l'immeuble du débiteur, qui ont priorité sur les réclamations de créanciers garantis et non garantis.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL ET DÉCLARATION DE FIDUCIE

Généralités

Crombie est un fonds de placement immobilier à capital variable non constitué en société qui est établi aux termes de la déclaration de fiducie. Même si Crombie est admissible à titre de « fiducie de fonds commun de placement » au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), il ne sera pas un « organisme de placement collectif » au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables.

Les parts ne sont pas des « dépôts » au sens de la *Loi sur la Société d'assurance-dépôts* (Canada) et elles ne sont pas assurées aux termes de cette loi ni d'aucune autre loi. Les parts ne sont pas des actions de Crombie et les porteurs de parts n'ont pas les mêmes droits prévus par la loi que les actionnaires de sociétés constituées sous le régime de la LSAO ou de la LCSA, comme, par exemple, le droit d'instituer un recours pour conduite abusive ou des actions dérivées. En outre, Crombie n'est pas une société de fiducie et, en conséquence, il n'est enregistré aux termes d'aucune loi sur les sociétés de fiducie et de prêt étant donné qu'il n'exerce pas ni n'entend exercer les activités d'une société de fiducie.

Crombie est autorisé à émettre un nombre illimité de parts ainsi qu'un nombre illimité de parts spéciales comportant droit de vote. Les parts et les parts spéciales comportant droit de vote émises et en circulation

peuvent être fractionnées ou regroupées à l'occasion par les fiduciaires sans l'approbation des porteurs de parts.

Parts

Aucune part n'est assortie d'un privilège ni n'a priorité de rang par rapport à une autre part. Aucun porteur de parts n'a ni n'est réputé avoir un droit de propriété à l'égard de l'un ou l'autre des actifs de Crombie. Chaque part représente un droit de propriété véritable proportionnel et indivis du porteur de parts dans Crombie et confère le droit à une voix à toute assemblée des porteurs de parts et le droit de participer au prorata à toutes les distributions faites par Crombie, qu'il s'agisse de distributions du bénéfice net, de gains en capital réalisés nets ou d'autres sommes, et, en cas de dissolution de Crombie, au reliquat de l'actif net de Crombie une fois que toutes les dettes auront été réglées. Une fois émises (à moins qu'elles ne soient émises sur la base de reçus de versement), les parts seront entièrement libérées et non susceptibles d'appels de versements subséquents et elles seront cessibles.

Parts spéciales comportant droit de vote

Les parts spéciales comportant droit de vote ne représentent aucun droit financier dans Crombie mais confèrent à leur porteur le droit d'exprimer une voix par part spéciale comportant droit de vote à toute assemblée des porteurs de parts de Crombie. Les parts spéciales comportant droit de vote ne peuvent être émises que parallèlement à des parts de société en commandite de catégorie B ou corrélativement à de telles parts afin de conférer aux porteurs de ces titres des droits de vote à l'égard de Crombie. Les parts spéciales comportant droit de vote sont émises conjointement avec les parts de société en commandite de catégorie B auxquelles elles se rapportent et ne sont attestées que par les certificats représentant ces parts de société en commandite de catégorie B.

Les parts spéciales comportant droit de vote ne pourront être transférées séparément des parts de société en commandite de catégorie B auxquelles elles sont rattachées et seront transférées automatiquement si les parts de société en commandite de catégorie B sont transférées. Chaque part spéciale comportant droit de vote confèrera à son porteur le droit d'exprimer, à toute assemblée des porteurs de parts, le nombre de voix correspondant au nombre de parts qui pourraient être obtenues à l'échange de la part de société en commandite de catégorie B à laquelle la part spéciale comportant droit de vote est rattachée. À l'échange ou à la remise d'une part de société en commandite de catégorie B en contrepartie d'une part, la part spéciale comportant droit de vote rattachée à cette part de société en commandite de catégorie B sera immédiatement rachetée et annulée sans contrepartie et sans aucune autre mesure de la part des fiduciaires, et l'ancien porteur de cette part spéciale comportant droit de vote n'aura plus aucun droit relativement à cette part.

Droit de rachat

Chaque porteur de parts peut exiger de Crombie qu'il rachète à sa demande, à tout moment ou à l'occasion, la totalité ou une partie des parts enregistrées à son nom, au prix fixé et payable conformément aux conditions stipulées dans la déclaration de fiducie.

Achats de parts par Crombie

Crombie peut, à l'occasion, acheter des parts conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables et aux règles prévues par les politiques et instructions applicables des bourses et des organismes de réglementation. Un tel achat constituera une « offre publique de rachat » au sens des lois sur les valeurs mobilières provinciales canadiennes et il doit être effectué conformément aux exigences applicables de celles-ci.

Offres publiques d'achat

La déclaration de fiducie renferme des dispositions prévoyant que si une offre publique d'achat ou de rachat visant les parts, au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières* (Ontario), est présentée et qu'au moins 90 % des parts (autres que les parts détenues à la date de l'offre publique d'achat par l'initiateur ou les personnes qui ont un lien avec celui-ci ou qui sont membres du même groupe que celui-ci, ou pour le compte de ces personnes) font l'objet d'une prise de livraison et d'un règlement par l'initiateur, ce dernier aura le droit d'acquérir les parts détenues par les porteurs de parts qui n'acceptent pas l'offre soit, au gré de chaque porteur, selon les modalités offertes par l'initiateur, soit à la juste valeur des parts de ce porteur de parts établie conformément à la procédure prévue dans la déclaration de fiducie.

Émission de parts

Sous réserve des droits d'approbation d'ECL prévus dans la convention d'échange, Crombie peut émettre de nouvelles parts à l'occasion, de la manière et selon la contrepartie établies par les fiduciaires et à la personne ou aux personnes que ces derniers désignent. Les porteurs de parts ne disposeront pas de droits préférentiels de souscription en vertu desquels des parts supplémentaires dont l'émission est projetée seraient d'abord offertes aux porteurs de parts existants; cependant, tant qu'ECL continue de détenir directement ou indirectement au moins 10 % des parts comportant droit de vote, elle a un droit préférentiel de souscription de parts supplémentaires émises par Crombie afin de maintenir sa quote-part des titres comportant droit de vote de Crombie.

Si, de l'avis des fiduciaires, Crombie ne dispose pas d'une somme suffisante en espèces pour verser le plein montant des distributions, le paiement pourra comprendre l'émission de parts supplémentaires d'une valeur correspondant à la différence entre le montant de la distribution et la somme en espèces devant être disponible pour le paiement de la distribution, selon les calculs des fiduciaires. Immédiatement après une distribution de parts au prorata à l'ensemble des porteurs de parts en règlement d'une distribution autre qu'en espèces, le nombre de parts en circulation sera regroupé de manière à ce que, à la suite de ce regroupement, chaque porteur de parts détienne le même nombre de parts qu'il détenait avant la distribution autre qu'en espèces. Dans ce cas, chaque certificat représentant des parts sera réputé représenter le même nombre de parts avant et après la distribution autre qu'en espèces et le regroupement. Lorsque les sommes distribuées représenteront un revenu, les porteurs non résidents seront assujettis à la retenue d'impôt et, après le regroupement, ces porteurs de parts non résidents ne détiendront pas le même nombre de parts. Ces porteurs de parts non résidents devront déposer les certificats (le cas échéant) représentant leurs parts initiales en échange d'un certificat représentant les parts après le regroupement.

Crombie peut aussi émettre de nouvelles parts à titre de contrepartie lorsqu'il acquiert de nouveaux immeubles ou actifs à un prix ou moyennant une contrepartie établie par les fiduciaires ou dans le cadre d'un régime incitatif ou d'un régime d'options établi par Crombie.

Système d'inscription en compte

À l'exception de ce qui est prévu ci-après, les parts sont représentées par un ou plusieurs certificats de parts globaux entièrement nominatifs détenues par la CDS, ou pour le compte de celle-ci, à titre de dépositaire de tels certificats de parts globaux pour les adhérents de la CDS, et immatriculées au nom de la CDS ou de son prête-nom, et l'inscription de la propriété et des transferts de parts sera effectuée uniquement au moyen du système d'inscription en compte géré par la CDS.

Sauf indication contraire ci-après, aucun porteur de parts n'a droit à un certificat ou à un autre document de Crombie attestant la propriété des parts, et les véritables propriétaires de parts figurent dans les registres de la CDS uniquement sous forme d'inscriptions en compte d'un adhérent de la CDS agissant en leur nom. La CDS est chargée d'établir et de tenir des comptes d'inscription pour ses adhérents ayant des

intérêts dans les certificats de parts globaux. Les ventes d'intérêts dans les certificats de parts globaux peuvent être effectuées uniquement par l'intermédiaire des adhérents aux services de dépôt de la CDS.

Les parts sont émises sous forme entièrement nominative aux porteurs de parts ou à leurs prête-noms, le cas échéant, qui achètent les parts aux termes de la règle 144A prise en application de la loi des États-Unis intitulée *U.S. Securities Act*. Si de telles parts émises dans le cadre d'un placement privé et représentées par des certificats définitifs sont subséquemment vendues au Canada, l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres remettra un certificat immatriculé au nom de la CDS ou de son prête-nom et attestant ces parts et, par la suite, l'inscription de la propriété et des transferts de ces parts sera effectuée au moyen du système d'inscription en compte géré par la CDS.

Sauf dans le cas des porteurs de parts des États-Unis qui achètent des parts aux termes de la règle 144A, les parts seront émises sous forme entièrement nominative aux porteurs ou à leurs prête-noms, autres que la CDS ou ses prête-noms, uniquement si : (i) Crombie est tenu de ce faire aux termes des lois applicables; (ii) le système de dépôt de la CDS cesse d'exister; (iii) Crombie juge que la CDS n'a plus la volonté, la capacité ou la compétence pour s'acquitter en bonne et due forme de sa responsabilité à titre de dépositaire et Crombie ne peut trouver un successeur compétent, ou (iv) Crombie, à son gré, choisit de mettre fin au système d'inscription en compte des parts par la CDS.

Cession et échange de parts

La cession de la propriété véritable de parts représentées par des certificats de parts globaux sera effectuée dans les registres tenus par la CDS ou son prête-nom (en ce qui a trait aux intérêts des adhérents) et dans les registres des participants (en ce qui a trait aux intérêts de personnes autres que les adhérents). À moins que Crombie ne choisisse, à son appréciation, d'établir et de remettre des certificats définitifs représentant les parts, les véritables propriétaires qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte géré par la CDS mais qui désirent acheter, vendre ou céder d'une autre manière des certificats de parts globaux dont ils sont propriétaires ou dans lesquels ils ont un intérêt, peuvent le faire uniquement par l'entremise d'un adhérent au système d'inscription en compte géré par la CDS.

La capacité du véritable propriétaire d'un intérêt dans une part représentée par un certificat de parts global à remettre cette part en garantie ou à prendre une autre mesure à l'égard de son intérêt dans une part représentée par un certificat de parts global (autrement que par l'entremise d'un adhérent de la CDS) peut être limitée du fait qu'il n'existe pas de certificat matériel.

Les porteurs inscrits de certificats de parts définitifs peuvent céder les parts représentées par ces certificats en réglant les taxes ou les autres frais associés à la cession, le cas échéant, et en signant et en remettant un formulaire de cession accompagné des certificats de parts définitifs au registraire des parts à son bureau principal de Toronto, en Ontario, ou dans une autre ville pouvant être désignée à l'occasion par Crombie. De nouveaux certificats de parts définitifs immatriculés au nom du cessionnaire sont alors émis en coupures autorisées pour un capital global identique à celui des certificats de parts définitifs qui ont été cédés. Crombie et l'agent des transferts pour les parts peuvent refuser de donner suite à toute demande de cession ou d'échange de parts si la cession ou l'échange enfreint les lois américaines fédérales et étatiques sur les valeurs mobilières ou fait en sorte que Crombie doit s'enregistrer à titre de société de placement aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Investment Company Act of 1940*.

Restriction relative à la propriété par des non-résidents

Afin de conserver son statut de « fiducie de fonds commun de placement » aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), Crombie ne doit pas être établi ou maintenu principalement au bénéfice de non-résidents du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). En conséquence, à aucun moment des non-résidents du Canada (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)) ne peuvent

être véritables propriétaires de plus de 49 % des parts. Les fiduciaires informeront l'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres de cette restriction. Les fiduciaires peuvent exiger des déclarations quant au territoire de résidence des véritables propriétaires des parts. Si les fiduciaires apprennent, après avoir demandé de telles déclarations quant à la propriété véritable ou d'une autre manière, que les véritables propriétaires de 49 % des parts alors en circulation sont, ou peuvent être, des non-résidents du Canada, ou qu'une telle situation est imminente, ils peuvent en faire l'annonce publique, et ils n'accepteront pas de souscriptions de parts d'une personne, ni n'émettront de parts en faveur d'une personne qui ne produirait pas une déclaration portant qu'elle n'est pas une non-résidente. Si, malgré ce qui précède, les fiduciaires établissent que plus de 49 % des parts sont détenues par des non-résidents du Canada, ils peuvent envoyer un avis aux porteurs de parts non résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière que les fiduciaires peuvent juger équitable et pratique, dans lequel ils exigent d'eux qu'ils vendent leurs parts ou une partie de celles-ci dans un délai déterminé d'au moins 60 jours. Si les porteurs de parts qui reçoivent cet avis n'ont pas vendu le nombre déterminé de parts ni fourni aux fiduciaires dans ce délai une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents, les fiduciaires peuvent, pour le compte de ces porteurs de parts, vendre ces parts et, dans l'intervalle, ils doivent suspendre les droits de vote et les droits relatifs aux distributions se rattachant à ces parts. Au moment de cette vente, les porteurs touchés cesseront d'être des porteurs de parts et leurs droits se limiteront à la réception du produit net résultant de la vente, sous réserve du droit de recevoir le paiement de toute distribution déclarée par les fiduciaires qui n'a pas encore été payée et à laquelle ces porteurs ont droit. Les fiduciaires n'auront aucune responsabilité à l'égard de la somme reçue, à la condition qu'ils agissent de bonne foi. Les parts de société en commandite de catégorie B, qui sont financièrement équivalentes aux parts, ne pourront être transférées à des entités non-résidentes.

Droits d'approbation d'ECL

La déclaration de fiducie prévoit que tant qu'ECL ou les membres du même groupe qu'elle détiendront ou contrôleront au moins 20 % des parts comportant droit de vote, Crombie ne pourra émettre de titres qui, dans l'ensemble, entraîneraient une dilution de la participation en titres comportant droit de vote d'ECL pour la ramener à un niveau inférieur à celui qui doit être maintenu aux termes des conventions auxquelles Crombie est partie, sans l'approbation d'ECL.

Modification de la déclaration de fiducie

La déclaration de fiducie peut être modifiée à l'occasion. Certaines modifications exigent l'approbation aux deux tiers au moins des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. D'autres modifications apportées à la déclaration de fiducie exigent l'approbation à la majorité des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin.

Les modifications suivantes, notamment, exigent l'approbation aux deux tiers des voix exprimées par tous les porteurs de parts à une assemblée :

- a) l'échange, le reclassement ou l'annulation de la totalité ou d'une partie des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote;
- b) l'ajout, la modification ou la suppression des droits, des privilèges, des restrictions ou des conditions se rattachant aux parts ou aux parts spéciales comportant droit de vote;
- c) l'établissement d'une limite à l'égard de l'émission, de la cession ou de la propriété des parts ou des parts spéciales comportant droit de vote, ou la modification ou la suppression d'une telle limite;

- d) la vente ou la cession des actifs de Crombie ou de ses filiales considérées comme un tout ou essentiellement comme un tout (autrement que dans le cadre d'une restructuration interne des actifs de Crombie ou de ses filiales approuvées par les fiduciaires);
- e) la dissolution de Crombie ou de ses filiales;
- f) le regroupement, la fusion ou un autre arrangement de Crombie ou de ses filiales avec une autre entité;
- g) sauf tel qu'il est décrit dans les présentes, la modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation de Crombie.

Sur recommandation des fiduciaires élus indépendants de Crombie, les fiduciaires peuvent, sans l'approbation des porteurs de parts, apporter certaines modifications à la déclaration de fiducie, y compris des modifications :

- a) visant à assurer le respect continu des lois, des règlements, des exigences ou des politiques applicables de toute autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard (i) des fiduciaires ou de Crombie, (ii) du statut de Crombie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » ou de « placement enregistré » aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) ou (iii) de la distribution de parts;
- b) qui, de l'avis des fiduciaires, offrent une protection supplémentaire aux porteurs de parts;
- c) visant à supprimer tout conflit ou toute incompatibilité dans la déclaration de fiducie ou en vue d'apporter des corrections mineures qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et non préjudiciables aux porteurs de parts;
- d) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables en vue de supprimer des conflits ou des incompatibilités entre l'information fournie dans la présente notice annuelle et dans la déclaration de fiducie;
- e) de nature mineure ou administrative ou visant à corriger des erreurs typographiques, des ambiguïtés ou des omissions ou des erreurs manifestes, lesquelles modifications, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables et ne sont pas préjudiciables aux porteurs de parts;
- f) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables : (i) par suite de modifications apportées aux lois fiscales ou à d'autres lois ou pour assurer le respect continu des IFRS pour le 1^{er} janvier 2010 et par la suite, ou (ii) pour assurer que les parts sont admissibles à titre de capitaux propres aux fins des IFRS pour le 1^{er} janvier 2010 et par la suite;
- g) qui, de l'avis des fiduciaires, sont nécessaires ou souhaitables pour permettre à Crombie de mettre sur pied un régime d'options d'achat de parts ou un régime d'achat de parts ou d'émettre des parts dont le prix d'achat est payable par versements;
- h) visant à créer une ou plusieurs catégories de parts supplémentaires uniquement afin d'accorder des droits de vote aux porteurs d'actions, de parts ou d'autres titres échangeables contre des parts donnant à leur porteur le droit d'exercer un nombre de voix ne dépassant pas le nombre de voix afférentes aux parts contre lesquelles les actions, les parts ou les autres titres peuvent être échangés ou dans lesquelles ils peuvent être convertis, mais qui ne donnent pas à leur porteur de droit à l'égard des biens ou du revenu de Crombie, à l'exception du rendement du capital;

- i) à toute fin (sauf une fin à l'égard de laquelle un vote des porteurs de parts est expressément requis) qui, de l'avis des fiduciaires, n'est pas préjudiciable aux porteurs de parts et est nécessaire ou souhaitable.

DESCRIPTION DES DÉBENTURES ET DE L'ACTE DE FIDUCIE

Généralités

Crombie peut émettre un capital global illimité de débentures aux termes de l'acte de fiducie daté du 20 mars 2008 conclu entre Crombie et Compagnie Trust CIBC Mellon (le « **fiduciaire des débentures** »), dans sa version mise à jour par un premier acte de fiducie complémentaire (l'« **acte de fiducie** ») daté du 30 septembre 2009 (le « **premier acte de fiducie complémentaire** »), par un deuxième acte de fiducie complémentaire daté du 8 février 2010 (le « **deuxième acte de fiducie complémentaire** »), par un troisième acte de fiducie complémentaire daté du 3 juillet 2012 (le « **troisième acte de fiducie complémentaire** ») et par un quatrième acte de fiducie complémentaire daté du 14 août 2013 (le « **quatrième acte de fiducie complémentaire** »). Les débentures sont des obligations non garanties directes de Crombie et seront subordonnées aux autres dettes de Crombie, tel qu'il est décrit à la rubrique « Description des débentures et de l'acte de fiducie — Subordination ». Dans les présentes, les débentures convertibles de série D et les débentures convertibles de série E sont collectivement appelées les « **débentures** ».

Débentures convertibles de série D

Le 3 juillet 2012, Crombie a émis des débentures convertibles de série D d'un capital global de 60 millions de dollars. Chaque débenture convertible de série D peut être convertie en parts au gré du porteur de débentures jusqu'à l'échéance, soit le 30 septembre 2019, au prix de conversion de 20,10 \$ la part, soit un taux de conversion d'environ 49,7512 parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débentures convertibles de série D, sous réserve de rajustements à la survenance de certains événements conformément à l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures convertibles de série D sont exercés, Crombie devra émettre environ 2 985 074 parts additionnelles entièrement et intégralement libérées et cessibles, sous réserve des rajustements antidilution.

Les débentures convertibles de série D portent intérêt au taux annuel fixe de 5,00 % et l'intérêt est versé semestriellement, le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2012. Les débentures convertibles de série D ne sont pas remboursables avant le 30 juin 2015. Entre le 30 juin 2015 et le 30 juin 2017, les débentures convertibles de série D pourront être remboursées, en totalité ou en partie, sur préavis d'un minimum de 30 jours et d'un maximum de 60 jours, à un montant de remboursement équivalant au capital des débentures, majoré des intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle le préavis de remboursement est donné excède 125 % du prix de conversion. Après le 30 juin 2017, les débentures convertibles de série D peuvent être remboursées, en totalité ou en partie, à tout moment, à un montant de remboursement équivalant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés.

Pourvu qu'il n'y ait aucun cas de défaut à ce moment, Crombie aura le choix de remplir son obligation de rembourser le capital des débentures convertibles de série D à l'échéance ou au remboursement, en totalité ou en partie, en émettant le nombre de parts correspondant au capital des débentures convertibles de série D alors en circulation divisé par 95 % du cours moyen pondéré selon les volumes des parts pour une période choisie avant la date de remboursement ou d'échéance, selon le cas. Advenant un changement de contrôle de Crombie, les porteurs des débentures convertibles de série D ont le droit de faire racheter les débentures convertibles de série D par Crombie à un prix correspondant à 101 % du capital majoré des intérêts courus et impayés. Crombie aura également le choix de verser l'intérêt pour

toute date de versement d'intérêt en vendant des parts et en utilisant le produit pour acquitter son obligation au titre de l'intérêt.

Les débentures convertibles de série D sont de rang égal aux débentures convertibles de série E.

Débentures convertibles de série E

Le 14 août 2013, Crombie a émis des débentures convertibles de série E d'un capital global de 75 millions de dollars. Chaque débenture convertible de série E peut être convertie en parts au gré du porteur de débentures jusqu'à l'échéance, soit le 31 mars 2021, au prix de conversion de 17,15 \$ la part, soit un taux de conversion d'environ 58,309 parts pour chaque tranche de 1 000 \$ de capital de débentures convertibles de série E, sous réserve de rajustements à la survenance de certains événements conformément à l'acte de fiducie. Si tous les droits de conversion rattachés aux débentures convertibles de série E sont exercés, Crombie devra émettre environ 4 338 192 parts supplémentaires entièrement et intégralement libérées et cessibles, sous réserve des rajustements antidilution.

Les débentures convertibles de série E portent intérêt au taux annuel fixe de 5,25 % et l'intérêt est versé semestriellement, le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, à compter du 30 septembre 2013. Les débentures convertibles de série E ne sont pas remboursables avant le 14 août 2016. Entre le 14 août 2016 et 14 août 2018, les débentures convertibles de série E pourront être remboursées, en totalité ou en partie, sur préavis d'un minimum de 30 jours et d'un maximum de 60 jours, à un montant de remboursement équivalant au capital des débentures, majoré des intérêts courus et impayés, pourvu que le cours moyen pondéré selon les volumes des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date à laquelle le préavis de remboursement est donné excède 125 % du prix de conversion. Après le 14 août 2018, les débentures convertibles de série E peuvent être remboursées, en totalité ou en partie, à tout moment, à un montant de remboursement équivalant à leur capital majoré des intérêts courus et impayés.

Pourvu qu'il n'y ait aucun cas de défaut à ce moment, Crombie aura le choix de remplir son obligation de rembourser le capital des débentures convertibles de série E à l'échéance ou au remboursement, en totalité ou en partie, en émettant le nombre de parts correspondant au capital des débentures convertibles de série E alors en circulation divisé par 95 % du cours moyen pondéré selon les volumes des parts pour une période choisie avant la date de remboursement ou d'échéance, selon le cas. Advenant un changement de contrôle de Crombie, les porteurs des débentures convertibles de série E ont le droit de faire racheter les débentures convertibles de série E par Crombie à un prix correspondant à 101 % du capital majoré des intérêts courus et impayés. Crombie aura également le choix de verser l'intérêt à toute date de versement d'intérêt en vendant des parts et en utilisant le produit pour acquitter son obligation au titre de l'intérêt.

Les débentures convertibles de série E sont de rang égal aux débentures convertibles de série D.

Subordination

L'acte de fiducie prévoit que les débentures sont subordonnées, différées et assujetties, quant au droit de paiement, au paiement préalable en totalité de l'ensemble des dettes de premier rang (au sens attribué au terme *Senior Indebtedness* dans l'acte de fiducie) actuelles et futures de Crombie. Aucun remboursement de capital (y compris à l'occasion d'un remboursement par anticipation) ou versement d'intérêt sur les débentures ne pourra être fait : (i) à l'échéance d'une dette de premier rang, par prescription, par anticipation ou autrement, jusqu'à ce que cette dette de premier rang soit réglée en totalité ou qu'une provision à cet égard ait été constituée, ou (ii) si un défaut survient à l'égard d'une dette de premier rang autorisant les porteurs de cette dette de premier rang à anticiper l'échéance de cette dette de premier rang, jusqu'à ce que ce défaut soit réglé, fasse l'objet d'une renonciation ou cesse d'exister. Au moment de la distribution de l'actif de Crombie aux créanciers en cas de dissolution, de liquidation totale ou de

réorganisation de Crombie, dans le cadre d'une faillite, d'une insolvabilité, d'une mise sous séquestre, d'une cession de biens au profit des créanciers ou autrement, toutes les dettes de premier rang de Crombie devront avoir été réglées intégralement ou une provision à cet égard devra avoir été constituée avant que les porteurs de débentures aient le droit de recevoir ou de conserver un paiement quelconque.

Ni l'acte de fiducie ni les débentures ne limitent la capacité de Crombie de contracter d'autres dettes, y compris des dettes ayant priorité de rang sur les débentures, ou d'hypothéquer, de mettre en gage ou de grever d'une charge ses biens pour garantir une dette.

Le terme « dette de premier rang » s'entend du capital, de l'intérêt et de toute prime (ou de toute autre somme payable aux termes de ce qui suit), le cas échéant, à l'égard de ce qui suit :

- a) toutes les dettes et obligations de Crombie (à l'exception des débentures et de toute autre série de débentures qui ont ou qui peuvent être émises aux termes de l'acte de fiducie), qu'elles soient en circulation à la date de l'acte de fiducie ou créées, contractées, prises en charge ou garanties après cette date dans le cadre de l'acquisition, par Crombie, d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen d'effets de commerce, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) ou dans le cadre de l'acquisition d'une entreprise, de biens ou d'autres actifs ou au titre de sommes d'argent empruntées ou réunies par quelque moyen que ce soit (y compris au moyen d'effets de commerce, d'acceptations bancaires, de lettres de crédit, de titres d'emprunt, de prêts bancaires ou de crédits-bails, et toute dette attestée par des obligations, des débentures, des billets ou d'autres instruments similaires) par des tiers, y compris une filiale de Crombie, dont le remboursement incombe à Crombie, qu'il soit conditionnel ou non;
- b) le renouvellement, la prolongation, la restructuration ou le refinancement de ces dettes ou obligations;

à moins que, dans chacune des circonstances susmentionnées, le document qui les crée ou les atteste ne prévoie que ces dettes ou obligations ne sont pas de rang supérieur, quant au droit de paiement, aux débentures qui, selon leurs modalités, sont subordonnées.

Les débentures constituent des obligations non garanties directes de Crombie. Chaque débenture sera de rang égal à chaque autre débenture de la même série ainsi qu'aux débentures d'autres séries qui ont été ou qui peuvent être émises aux termes de l'acte de fiducie (quelles que soient leur date réelle ou leurs modalités d'émission) et, sous réserve d'exceptions prévues par la loi, à toutes les autres dettes subordonnées et non garanties actuelles et futures de Crombie, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement (le cas échéant) qui s'appliquent aux diverses séries de débentures ou à d'autres types d'obligations similaires de Crombie.

Droits de conversion

Chaque débenture est convertible en parts de Crombie, au gré du porteur de débentures, à tout moment avant 16 h 30 (heure de Toronto) à la date d'échéance, au prix de conversion applicable par part (le « **prix de conversion** »). Aucun rajustement ne sera fait pour tenir compte des distributions sur les parts pouvant être émises à la conversion ou pour prendre en considération l'intérêt couru sur les débentures remises aux fins de conversion. Cependant, les porteurs de débentures qui convertissent leurs débentures recevront l'intérêt couru et impayé sur celles-ci pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt sur leurs débentures (ou la date d'émission de leurs débentures si Crombie n'a pas encore versé d'intérêt) à la dernière date de clôture des registres aux fins des distributions aux porteurs de parts

déclarées par Crombie, inclusivement, qui précède cette conversion. Si Crombie a suspendu ses distributions régulières, le porteur de débentures pourra recevoir, en plus du nombre applicable de parts devant être reçues à la conversion, l'intérêt couru et impayé pour la période allant de la date du dernier versement d'intérêt précédant la date de conversion à la date de conversion inclusivement.

Sous réserve de ses dispositions, l'acte de fiducie prévoit le rajustement du prix de conversion dans certains cas, y compris les suivants : (i) le fractionnement ou le regroupement des parts en circulation; (ii) le placement de parts auprès des porteurs de parts au moyen d'une distribution ou autrement, sauf une émission de titres aux porteurs de parts qui ont choisi de recevoir des distributions sous forme de titres de Crombie plutôt que des distributions en espèces effectuées dans le cours normal des activités; (iii) l'émission, à la totalité ou à la quasi-totalité des porteurs de parts, d'options, de droits ou de bons de souscription leur permettant d'acquérir des parts ou d'autres titres convertibles en parts à un prix inférieur à 95 % de leur cours au moment en cause (terme auquel l'acte de fiducie attribue le sens de cours moyen pondéré selon les volumes des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date de l'événement applicable), et (iv) le placement, auprès de la totalité ou de la quasi-totalité des porteurs de parts, A) de parts de toute catégorie, sauf les parts placées auprès des porteurs de parts ayant choisi de recevoir des dividendes ou des distributions sous forme de parts au lieu de dividendes versés ou de distributions effectuées dans le cours normal des activités, B) de droits, d'options ou de bons de souscription (à l'exclusion de droits, d'options ou de bons de souscription permettant à leurs porteurs, pendant une période d'au plus 45 jours, de souscrire ou d'acquérir des parts ou des titres convertibles en parts), C) d'attestations des dettes de Crombie, ou D) d'actifs (sauf des dividendes versés ou des distributions effectuées dans le cours normal des activités). Aucun rajustement ne sera apporté au prix de conversion dans les circonstances dont il est question ci-dessus si les porteurs de débentures ont le droit de participer à ces opérations comme s'ils avaient converti leurs débentures avant la date de clôture des registres ou la date de prise d'effet applicable, selon le cas. Crombie ne sera pas tenu de rajuster le prix de conversion, à moins que l'effet cumulatif de tels rajustements ne modifie le prix de conversion d'au moins 1 %.

En cas de reclassement des parts ou de restructuration du capital (sauf une modification résultant d'un regroupement ou d'un fractionnement), en cas de regroupement, de fusion ou de réorganisation de Crombie avec une autre entité, en cas de vente ou de cession des biens et des actifs de Crombie, comme un tout ou essentiellement comme un tout, à une autre entité, ou en cas de liquidation ou de dissolution de Crombie, les modalités du privilège de conversion seront rajustées de manière à ce que, par suite du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution en question, chaque porteur de débentures ait le droit de recevoir et accepte le nombre de parts ou d'autres titres ou les biens qu'il aurait eu le droit de recevoir à l'exercice du droit de conversion si, à la date de prise d'effet en cause, il avait été le porteur du nombre de parts en lesquelles la débenture était convertible avant la date de prise d'effet du reclassement, de la restructuration du capital, du regroupement, de la fusion, de la réorganisation, de la vente, de la cession, de la liquidation ou de la dissolution.

Aucune fraction de part ne sera émise au moment d'une conversion. Crombie versera plutôt une somme en espèces égale au cours (au sens attribué au terme *Current Market Price* dans l'acte de fiducie) au moment en cause de la fraction de part.

Remboursement par anticipation

Dans le cas des remboursements par anticipation qui visent moins de la totalité des débentures, le fiduciaire pour les débentures choisira les débentures à rembourser au prorata, au multiple de 1 000 \$ près, de la manière qu'il jugera équitable.

Option d'encaissement par anticipation en cas de changement de contrôle

Advenant un changement de contrôle comprenant l'acquisition, par une ou des personnes agissant conjointement ou de concert, du contrôle des droits de vote se rattachant globalement à 66 ⅔ % ou plus des parts en circulation (un « **changement de contrôle** ») ou d'une emprise sur ces droits de vote, chaque porteur de débentures peut demander à Crombie de lui rembourser, 30 jours après la remise d'un avis de changement de contrôle comme il est indiqué ci-après (la « **date de l'option d'encaissement par anticipation** »), la totalité ou une partie de ses débentures à un prix correspondant à 101 % du capital de ces débentures (le « **prix de l'option d'encaissement par anticipation** ») majoré de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date de l'option d'encaissement par anticipation, exclusivement.

Si des débentures représentant au moins 90 % du capital global des débentures en circulation à la date à laquelle Crombie remet un avis de changement de contrôle au fiduciaire pour les débentures ont été remises aux fins de remboursement à la date de l'option d'encaissement par anticipation, Crombie aura le droit de rembourser toutes les débentures restantes à cette date, au prix de l'option d'encaissement par anticipation. Crombie doit donner avis de ce remboursement au fiduciaire pour les débentures avant la date de l'option d'encaissement par anticipation et, dès que possible par la suite, le fiduciaire pour les débentures doit donner cet avis aux porteurs de débentures dont les débentures n'ont pas été remises aux fins de remboursement.

Mode de paiement

Remboursement du capital par anticipation ou à l'échéance

Au remboursement des débentures par anticipation ou à l'échéance, Crombie remboursera la dette représentée par les débentures en payant au fiduciaire pour les débentures, en monnaie ayant cours légal au Canada, une somme égale au capital des débentures en circulation et à l'intérêt couru et impayé sur celles-ci. Crombie peut, à son gré, moyennant un préavis d'au plus 60 jours et d'au moins 30 jours, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'il ne se soit produit aucun cas de défaut qui se poursuit, choisir de s'acquitter de son obligation de rembourser la totalité ou une partie du capital des débentures devant être remboursées par anticipation ou arrivant à échéance, en émettant et en remettant des parts librement négociables aux porteurs de débentures. Le nombre de parts devant être émises à l'égard de chaque débenture sera obtenu par la division du capital des débentures devant être remboursées par anticipation ou arrivant à échéance, selon le cas, par 95 % du cours moyen pondéré selon les volumes des parts à la TSX pendant la période de 20 jours de bourse consécutifs se terminant le cinquième jour de bourse précédant la date fixée pour le remboursement par anticipation ou la date d'échéance, selon le cas. Aucune fraction de part ne sera émise au remboursement par anticipation ou à l'échéance; Crombie versera plutôt une somme en espèces égale au cours de la fraction de part, déterminé de la façon indiquée ci-dessus.

Option de versement de l'intérêt

Sous réserve des approbations nécessaires des organismes de réglementation compétents et à la condition qu'il ne soit pas en défaut aux termes de l'acte de fiducie, Crombie peut, à l'occasion, choisir de s'acquitter de son obligation au titre de l'intérêt sur les débentures (l'« **obligation au titre de l'intérêt** ») à la date à laquelle cet intérêt est payable aux termes de l'acte de fiducie (une « **date de versement de l'intérêt** »), en remettant au fiduciaire pour les débentures un nombre de parts suffisant pour satisfaire à la totalité ou à une partie de l'obligation au titre de l'intérêt conformément à l'acte de fiducie (l'« **option de versement de l'intérêt** »). L'acte de fiducie prévoit que, si cette option est choisie, le fiduciaire pour les débentures devra remettre des demandes d'offres d'achat de parts (au sens attribué au terme *Unit Bid Requests* dans l'acte de fiducie) aux banques d'investissement ou aux courtiers désignés par Crombie. En ce qui a trait à l'option de versement de l'intérêt, le fiduciaire pour les débentures aura

l'autorité : (i) d'accepter la remise des parts par Crombie; (ii) d'accepter les offres visant ces parts et vendre ces parts de la manière indiquée par Crombie à son seul gré; (iii) d'investir le produit de ces ventes dans des obligations du gouvernement canadien (au sens attribué au terme *Canadian government obligations* dans l'acte de fiducie) qui arrivent à échéance avant la date de versement de l'intérêt applicable, et d'affecter le produit provenant de ces titres du gouvernement de même que tout produit provenant de la vente de parts qui n'a pas été investi de la manière indiquée ci-dessus, à la satisfaction de l'obligation au titre de l'intérêt, et (iv) de prendre toute autre mesure découlant nécessairement de cette obligation.

L'acte de fiducie énonce la marche à suivre par Crombie et le fiduciaire pour les débentures pour choisir l'option de versement de l'intérêt. Si cette option est choisie, le seul droit du porteur de débentures en ce qui a trait à l'intérêt sera de recevoir du fiduciaire pour les débentures une somme en espèces prélevée sur le produit de la vente de parts (plus toute somme que le fiduciaire pour les débentures reçoit de Crombie à la place d'une fraction de part) en règlement intégral de l'obligation au titre de l'intérêt, et le porteur de ces débentures n'aura aucun autre recours contre Crombie en ce qui a trait à l'obligation au titre de l'intérêt.

Ni le choix de l'option de versement de l'intérêt par Crombie ni les ventes de parts (i) ne priveront les porteurs de débentures de leur droit de recevoir, à la date de versement de l'intérêt applicable, une somme en espèces globale correspondant à l'obligation au titre de l'intérêt payable à cette date de versement de l'intérêt ni (ii) ne donneront à ces porteurs de débentures le droit de recevoir des parts en règlement de l'obligation au titre de l'intérêt.

Cas de défaut et renonciation

L'acte de fiducie prévoit qu'un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») se sera produit à l'égard des débentures si certains événements décrits dans l'acte de fiducie, y compris un ou plusieurs des événements suivants, se produisent et persistent à l'égard des débentures : (i) le défaut d'effectuer le versement d'intérêt exigible sur les débentures qui persiste pendant 15 jours; (ii) le défaut de rembourser le capital ou de payer la prime exigible, s'il y a lieu, à l'égard des débentures à l'échéance, au remboursement par anticipation, par déclaration ou autrement; (iii) le manquement par Crombie à l'un de ses engagements aux termes des débentures, de l'acte de fiducie ou de tout acte supplémentaire qui persiste pendant une période de 60 jours suivant la réception d'un avis écrit du fiduciaire pour les débentures (à l'exception des défauts dont il est fait état aux points (i) et (ii) ci-dessus); (iv) le défaut, qui persiste pendant une période de 10 jours, de remettre des parts (ou d'effectuer un paiement en espèces au lieu de fractions de part) conformément aux modalités de l'acte de fiducie lorsque ces parts (ou le paiement en espèces au lieu de fractions de part) doivent être remises à la suite de la conversion d'une débenture; (v) le défaut aux termes de toute convention attestant un emprunt par Crombie lorsque l'échéance de la dette a été avancée de sorte que cette dette est exigible plus tôt que la date d'échéance prévue, que la dette dont l'échéance a été ainsi avancée totalise plus de 35 millions de dollars et que l'avancement de la date d'échéance n'a pas été annulé dans les cinq jours ouvrables suivant la remise d'un avis écrit au FPI par le fiduciaire pour les débentures; (vi) certains événements de faillite ou d'insolvabilité touchant Crombie aux termes de lois sur la faillite ou l'insolvabilité ou de lois similaires; (vii) un jugement ou une ordonnance d'un tribunal ordonnant une procédure de mise sous séquestre ou de saisie-exécution à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de Crombie, nommant un séquestre à l'égard de la totalité ou de la quasi-totalité des biens de Crombie, ou ordonnant la liquidation de Crombie, un tel jugement ou une telle ordonnance demeurant en vigueur pendant une période de 60 jours; (viii) l'adoption d'une résolution prévoyant la liquidation du FPI, ou (ix) après la date de l'acte de fiducie, l'introduction d'une instance à l'égard de Crombie ayant trait à une transaction ou à un arrangement, avec des créanciers de Crombie en général, aux termes des lois en matière d'insolvabilité ou de faillite applicables.

L'acte de fiducie prévoit que si un cas de défaut s'est produit et persiste, le fiduciaire pour les débentures peut, à son gré, et doit, à la demande des porteurs d'au moins 25 % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, déclarer que le capital et l'intérêt à l'égard de toutes les débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie et toutes les autres sommes dues sont immédiatement exigibles et payables.

Outre les pouvoirs pouvant être exercés par voie de résolution spéciale (au sens attribué au terme *Extraordinary Resolution* dans l'acte de fiducie), les porteurs de 66 ⅔ % du capital global des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie peuvent renoncer à invoquer leurs droits découlant d'un cas de défaut et des conséquences de celui-ci; toutefois, si le cas de défaut est imputable au non-respect ou à l'inexécution par Crombie d'un engagement applicable uniquement à une ou à plusieurs séries de débentures, les porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital des débentures en circulation des séries en question pourront exercer ce pouvoir.

À la condition qu'il ne soit pas tenu de déclarer l'exigibilité du capital et de l'intérêt à l'égard des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie ou d'obtenir le paiement de ces sommes, le fiduciaire pour les débentures a la faculté de renoncer à invoquer ses droits découlant de tout cas de défaut si, à son avis, le défaut a été corrigé ou des mesures adéquates ont été prises pour le régler.

Lorsque le fiduciaire pour les débentures ou les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie renoncent à invoquer leurs droits découlant d'un cas de défaut, le cas de défaut est réputé corrigé et cesse d'exister; toutefois, la renonciation ne s'applique à aucun cas de défaut subséquent et à aucun autre cas de défaut et ne porte atteinte à aucun droit consécutif.

Modification

Sous réserve de certaines exceptions, Crombie peut modifier l'acte de fiducie et les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie avec le consentement de la majorité des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie qui votent à une assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, à moins que l'on ne doive procéder à un scrutin, auquel cas les questions soumises sont tranchées par les porteurs de la majeure partie du capital des débentures qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir (une « **résolution ordinaire** »).

L'acte de fiducie prévoit également que certains changements, y compris les suivants, peuvent être effectués s'ils sont autorisés par voie de résolution spéciale : (i) la modification des modalités des débentures ou la réduction du taux d'intérêt ou le report du délai du paiement du capital ou de l'intérêt sur celles-ci; (ii) la modification, l'abrogation, un compromis ou un arrangement ayant trait aux droits des porteurs de débentures ou du fiduciaire pour les débentures à l'égard de Crombie, ou (iii) la renonciation à invoquer leurs droits découlant de tout défaut aux termes de l'acte de fiducie. Selon l'acte de fiducie, le terme résolution spéciale (*Extraordinary Resolution*) s'entend, dans les faits, d'une résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures en circulation aux termes de l'acte de fiducie qui exercent leurs droits de vote, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir, à une assemblée dûment constituée des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie.

Si les questions traitées à l'assemblée par voie de résolution spéciale ou autrement visent de manière particulière les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une ou de plusieurs séries d'une manière ou dans une mesure sensiblement différente de celle affectant dont les droits des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie d'une autre série, les porteurs de la ou des séries visées auront le droit de voter séparément à l'assemblée à laquelle assistent ou sont représentés par un fondé de pouvoir les porteurs d'au moins 25 % du capital des débentures de cette ou ces séries alors en

circulation, et la question doit être tranchée par voie de résolution adoptée par le vote affirmatif des porteurs d'au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures de la ou des séries en cause qui exercent leurs droits de vote à l'assemblée, en personne ou par l'intermédiaire d'un fondé de pouvoir.

Toutes les mesures pouvant être prises par les porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie par voie de résolution ordinaire et de résolution spéciale et toutes les mesures nécessitant l'approbation des porteurs d'au moins 66 ⅔ % d'une série de débentures donnée peuvent également être prises au moyen d'un ou de plusieurs documents signés par les porteurs de débentures représentant au moins 66 ⅔ % du capital global des débentures ou d'une série de débentures en cause alors en circulation aux termes de l'acte de fiducie, selon le cas.

Crombie et le fiduciaire pour les débentures peuvent, sans le consentement ni l'approbation des porteurs de débentures aux termes de l'acte de fiducie, au moyen d'un acte de fiducie complémentaire ou autrement, apporter à l'acte de fiducie toute modification ou correction qui, de l'avis des conseillers juridiques, doit être faite afin de régler ou de corriger une ambiguïté ou une disposition inadéquate ou incompatible ou toute omission ou erreur de transcription ou erreur manifeste dans l'acte de fiducie ou dans tout acte de fiducie complémentaire.

Restrictions à l'égard de la propriété des non-résidents

Aucune part ne peut être émise à la conversion de la totalité ou d'une partie des débentures, aucune débenture ne sera émise, aucun paiement d'intérêt ou de capital (que ce soit à l'échéance, au remboursement par anticipation ou dans un autre contexte) ne sera acquitté au moyen de l'émission de parts, et aucune part ne sera émise dans le cadre d'un encaissement par anticipation de la totalité ou d'une partie des débentures à l'occasion d'un changement de contrôle si, en conséquence de cette émission de parts ou de débentures, des personnes qui sont des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes pour l'application de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) devaient détenir plus de 49 % des parts (avant ou après dilution) ou devenir les véritables propriétaires d'un tel pourcentage des parts.

En outre, le fiduciaire pour les débentures peut exiger, à la réception d'instructions écrites de Crombie, des déclarations quant au territoire de résidence des porteurs ou des véritables propriétaires des débentures. Si Crombie constate que 49 % des parts alors en circulation (avant ou après dilution) sont détenues, ou peuvent être détenues, pour le compte de non-résidents ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes ou qu'une telle situation est imminente, il peut en faire l'annonce publique et avisera le fiduciaire pour les débentures par écrit, et ce dernier ne doit accepter de souscription de débentures que d'une personne qui produit une déclaration indiquant qu'elle n'est pas un non-résident du Canada ou une société de personnes qui n'est pas une société de personnes canadienne, et ne doit émettre des débentures ou inscrire une cession de débentures qu'en faveur d'une telle personne ou société de personnes. Si, malgré ce qui précède, Crombie détermine que plus de 49 % des parts (avant ou après dilution) sont détenues pour le compte de non-résidents ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, il peut envoyer un avis aux porteurs de débentures non-résidents, choisis dans l'ordre chronologique inverse de l'acquisition ou de l'inscription ou de la manière, il juge équitable et pratique, dans lequel il leur demande de vendre l'ensemble ou une partie de leurs débentures dans un délai déterminé d'au plus 60 jours. Si les porteurs de débentures qui reçoivent cet avis n'ont pas, dans le délai prescrit, vendu le nombre indiqué de débentures ou fourni à Crombie une preuve satisfaisante qu'ils ne sont pas des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes et qu'ils ne détiennent pas leurs débentures pour le compte de non-résidents du Canada ou de sociétés de personnes qui ne sont pas des sociétés de personnes canadiennes, Crombie pourra vendre ces débentures, pour le compte de ces porteurs de débentures, à une ou à des personnes qui ne sont pas des non-résidents du Canada ou des sociétés de personnes qui ne sont

pas des sociétés de personnes canadiennes et, dans l'intervalle, tous les droits rattachés à ces débentures (y compris le droit aux versements d'intérêt) seront immédiatement suspendus et les droits des porteurs de ces débentures se limiteront à la réception du produit net tiré de la vente (déduction faite de toute retenue d'impôt à la source).

Inscription en compte, remise et forme

Les débentures seront émises sous forme d'une ou de plusieurs débentures globales (les « **débentures globales** ») détenues par la CDS ou par son remplaçant (le « **dépositaire** »), ou pour leur compte, à titre de dépositaire de ses adhérents.

Toutes les débentures sont représentées sous forme de débentures globales immatriculées au nom du dépositaire ou de son prête-nom. Les souscripteurs des débentures représentées par des débentures globales ne reçoivent pas de débentures définitives. Les débentures seront plutôt représentées sous forme d'« inscription en compte seulement » (à moins que Crombie, à son seul gré, ne décide d'établir et de remettre des débentures définitives sous forme entièrement nominative). Les participations dans les débentures globales seront représentées par des inscriptions en compte auprès d'institutions (y compris les preneurs fermes) agissant au nom des porteurs des participations, en tant qu'adhérents directs et indirects du dépositaire (les « **adhérents** »).

Le dépositaire est chargé d'établir et de garder à jour les inscriptions en compte pour les adhérents qui possèdent des participations dans les débentures globales.

Si le dépositaire avise Crombie qu'il ne souhaite plus ou ne peut plus agir à titre de dépositaire relativement aux débentures globales, ou si le dépositaire cesse à un moment donné d'être une agence de compensation ou d'être admissible à titre de dépositaire et que Crombie et le fiduciaire pour les débentures sont incapables de trouver un remplaçant qualifié, ou si Crombie décide, à son seul gré, de mettre fin à l'utilisation du système d'inscription en compte, avec le consentement du fiduciaire pour les débentures, les véritables propriétaires des débentures alors représentées par les débentures globales recevront des débentures sous forme nominative et définitive (les « **débentures définitives** »).

Transfert et échange de débentures

Les transferts de participations dans les débentures représentées par les débentures globales sont effectués dans les registres de ces débentures globales tenus par le dépositaire ou ses prête-noms (en ce qui a trait aux participations des adhérents) et dans les registres des adhérents (en ce qui a trait aux participations des personnes qui ne sont pas des adhérents). À moins que Crombie ne choisisse, à son seul gré, d'établir et de remettre des débentures définitives, les véritables propriétaires qui ne sont pas des adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire, mais qui désirent acheter ou vendre des débentures globales ou céder autrement la propriété de celles-ci ou une autre participation dans celles-ci, peuvent le faire uniquement par l'intermédiaire d'adhérents au système d'inscription en compte du dépositaire.

La capacité du porteur d'une participation dans une débenture représentée par une débenture globale de mettre en gage la débenture ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans une débenture représentée par une débenture globale (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Les porteurs inscrits des débentures définitives peuvent transférer celles-ci moyennant le paiement des impôts ou d'autres frais connexes, s'il y a lieu, en signant et en remettant un formulaire de transfert avec les débentures à l'agent chargé de la tenue des registres des débentures à ses bureaux principaux de Toronto, en Ontario, ou qui sont situés dans d'autres villes que peut à l'occasion désigner Crombie, auquel cas de nouvelles débentures immatriculées aux noms des cessionnaires seront émises en coupures

autorisées, selon le même capital global que les débentures ainsi transférées. Aucun transfert ou échange de débentures ne sera inscrit au cours de la période allant de la date à laquelle le fiduciaire pour les débentures sélectionne des débentures à rembourser par anticipation ou pendant les 15 jours précédents ou par la suite jusqu'à la fermeture des bureaux à la date à laquelle un avis de remboursement par anticipation des débentures en question est donné. De plus, aucun transfert ou échange de débentures qui ont été sélectionnées ou appelées au remboursement ne sera inscrit.

Information aux porteurs de débentures

Crombie fournit au fiduciaire pour les débentures des exemplaires du rapport annuel de Crombie et des renseignements, documents et autres déclarations et rapports que Crombie est tenu de déposer auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières compétentes et de remettre à ses porteurs de parts. Malgré le fait qu'il puisse ne pas être tenu de demeurer assujéti aux obligations d'information des autorités canadiennes en valeurs mobilières, Crombie doit fournir au fiduciaire pour les débentures (i) dans les 90 jours suivant la fin de chaque exercice, des états financiers annuels, et (ii) dans les 45 jours suivant la fin de chacun des trois premiers trimestres de chaque exercice, des états financiers intermédiaires contenant au minimum les renseignements qui, conformément aux lois du Canada ou de toute province du Canada, doivent être fournis dans des rapports trimestriels aux porteurs de titres d'une société dont les titres sont inscrits à la cote de la TSX, que les titres de Crombie soient ou non inscrits à la cote de la TSX. Chacun de ces rapports sera établi conformément aux obligations d'information canadiennes applicables et aux principes comptables généralement reconnus du Canada. À la demande des porteurs de débentures, Crombie leur fournira des exemplaires de ces renseignements, documents, déclarations et rapports.

DESCRIPTION DES BILLETS ET DE L'ACTE DE FIDUCIE

Le 4 novembre 2013, Crombie a émis de billets de série A (de premier rang non garantis) d'un capital global de 175 millions de dollars portant intérêt à 3,986 % exigibles le 31 octobre 2018 (les « **billets de série A** »). Les billets de série A portent intérêt à un taux de 3,986 % par année, l'intérêt étant payable en versements semestriels égaux à terme échu de 19,93 \$ par 1 000 \$ de capital les 30 avril et 31 octobre de chaque année (si le jour en question n'est pas un jour ouvrable, le jour ouvrable suivant) à compter du 30 avril 2014.

Le 5 mars 2014, Crombie a émis des billets de série B (de premier rang non garantis) d'un capital global de 100 millions de dollars portant intérêt à 3,962 % exigibles le 30 juin 2021 (les « **billets de série B** »). Les billets de série B ont été émis pour 100 393 \$, entraînant un taux d'intérêt réel de 3,90 % par année, l'intérêt étant payable en versements semestriels égaux à terme échu de 19,81 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital les 1^{er} juin et 1^{er} décembre de chaque année (si le jour en question n'est pas un jour ouvrable, le jour ouvrable suivant) à compter du 1^{er} juin 2014.

Le 10 février 2015, Crombie a émis des billets de série C (de premier rang non garantis) d'un capital global de 125 millions de dollars portant intérêt à 2,775 % exigibles le 10 février 2020 (les « **billets de série C** »). Les billets de série C portent intérêt à un taux de 2,775 % par année, l'intérêt étant payable en versements semestriels égaux à terme échu de 13,875 \$ par tranche de 1 000 \$ de capital les 10 août et 10 février de chaque année (si le jour en question n'est pas un jour ouvrable, le jour ouvrable suivant) à compter du 10 août 2015. Les billets de série A, les billets de série B et les billets de série C, dans la mesure applicable, sont collectivement désignés, dans la présente notice annuelle, les « **billets** ». Après la fin de l'exercice, le 3 mars 2017, Crombie a émis des billets de série B à 3,962 % (de premier rang, non garantis) d'un capital global supplémentaire de 75 millions de dollars échéant le 1^{er} juin 2021.

Les billets sont des obligations non garanties de premier rang directes de Crombie et sont garantis à titre de créances de premier rang non assorties d'une sûreté par la totalité des filiales actuelles et futures de

Crombie (excluant certaines entités qui détiennent des titres immobiliers en tant que simples fiduciaires pour le compte d'une autre filiale) (les « **garants** »). Les billets et les garanties sont de rang égal et proportionnel, quant au droit de paiement, à toutes les autres dettes non subordonnées non garanties du FPI et des garants, respectivement.

Rang

Les billets sont des obligations de premier rang non garanties directes de Crombie et sont de rang égal et proportionnel entre eux et de rang égal et proportionnel aux autres titres d'emprunt et à toutes les autres dettes non garanties et non subordonnées de Crombie, sauf pour ce qui est des dispositions en matière de fonds d'amortissement qui s'appliquent à d'autres titres d'emprunt ou à d'autres types d'obligations similaires de Crombie, le cas échéant, et sauf dans la mesure prescrite par la loi. Les billets sont subordonnés à toutes les dettes garanties de Crombie.

Garanties

Le paiement du capital, de la prime, le cas échéant, et de l'intérêt sur les billets sont entièrement, inconditionnellement et solidairement garantis par les garants initiaux. Si Crombie ou une filiale acquiert ou crée une autre filiale (autre qu'un prête-nom exclu) à compter de la date d'émission initiale des billets, la filiale acquise ou créée garantit d'une manière similaire les billets, solidairement avec les garants existants. Chaque garantie des billets est une obligation de premier rang non garantie directe du garant applicable, est de rang et proportionnel aux autres dettes non garanties et non subordonnées de ce garant et est subordonnée à toutes les dettes garanties de ce garant. Les résultats financiers des garants sont inclus dans les résultats financiers consolidés de Crombie.

La garantie des billets fournie par un garant (à l'exception d'une garantie des billets fournie par Crombie LP) sera libérée à la suite de certaines opérations en conséquence desquelles ni Crombie ni l'un quelconque des membres du même groupe qu'elle ne détient, directement ou indirectement, une participation majoritaire dans ce garant, dans la mesure où (i) immédiatement après la prise d'effet de l'opération et la libération de la garantie des billets du garant, aucun cas de défaut (ou événement qui, en raison de l'écoulement du temps ou de la remise d'un avis, ou les deux, constituerait un cas de défaut) n'est survenu ni ne persiste, et (ii) avant la libération, chaque agence de notation désignée qui a attribué une notation aux billets immédiatement avant l'annonce publique de l'intention de Crombie d'effectuer l'opération en question a, dans les 10 jours ouvrables suivant cette annonce publique, confirmé par écrit que la notation qu'elle attribue aux billets, compte tenu de l'opération et de la libération prévue de la garantie des billets fournie par le garant, est égale ou supérieure à la notation qu'elle avait attribuée aux billets avant l'opération et la libération prévue.

La garantie des billets fournie par Crombie LP sera libérée uniquement dans les circonstances prévues ci-après sous la rubrique « Certains engagements prévus dans les suppléments — Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions ».

Remboursement par Crombie

À son gré, Crombie peut rembourser les billets à tout moment, en totalité ou en partie, moyennant le versement de la plus élevée des sommes suivantes, à savoir (i) le prix établi selon le rendement des obligations du Canada ou (ii) 100 % du capital global des billets à être rachetés, majoré dans chacun des cas de l'intérêt couru et impayé jusqu'à la date fixée pour le rachat (moins les taxes et impôts devant être déduites ou retenues conformément à la loi). Crombie donnera un préavis de remboursement au moins 15 jours et au plus 30 jours avant la date de remboursement prévue. Si moins que la totalité des billets doivent être rachetés conformément à leurs modalités, les billets seront rachetés au pro rata en fonction du capital des billets immatriculés au nom de chaque porteur de billets ou d'une autre manière jugée équitable par le fiduciaire, étant entendu que la méthode employée sera proportionnelle.

Achat de billets

Si aucun cas de défaut aux termes de l'acte de fiducie n'est survenu ni ne persiste, Crombie peut, à tout moment et à l'occasion, acheter des billets sur le marché (ce qui inclura des achats auprès de courtiers en valeur, de sociétés membres d'une bourse de valeurs reconnue ou de participants d'une bourse de valeurs reconnue ou par leur intermédiaire) ou au moyen d'offres ou par contrats de gré à gré assortis de n'importe quel prix. Les billets ainsi achetés seront annulés et ne seront pas émis de nouveau ou revendus.

Certains engagements prévus dans les suppléments de série A, de série B et de série C

Les suppléments de série A, de série B et de série C (les « **suppléments** ») renfermeront des engagements prévoyant essentiellement ce qui suit.

Ratio du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées

Crombie maintiendra en tout temps un ratio, calculé pour chaque période de référence, du BAIIA consolidé sur les charges d'intérêts consolidées d'au moins à 1,65 sur 1.

Pour les besoins de ce calcul, le BAIIA consolidé et les charges d'intérêts consolidés, selon le cas, seront calculés sur une base *pro forma* en tenant compte des dettes devant être contractées, des dettes contractées à la date du calcul et, dans chacun des cas, de l'affectation du produit en découlant et, à cette fin : (i) toute dette contractée depuis le premier jour de la période de référence et l'affectation du produit en découlant, y compris toute dette contractée en vue de refinancer une autre dette, sera réputée avoir été contractée au début de la période de référence; (ii) le remboursement de toute autre dette depuis le premier jour de la période de référence sera réputé avoir été effectué au début de la période de référence; (iii) dans le cas de toute acquisition ou disposition par le FPI ou ses filiales de tout actif ou groupe d'actifs depuis le premier jour de la période de référence, que ce soit au moyen d'une fusion, d'un achat ou d'une vente d'actions ou d'un achat ou d'une vente d'actifs, l'acquisition ou la disposition ou tout remboursement connexe de la dette sera réputé avoir eu lieu en date du premier jour de la période de référence, et les ajustements appropriés à l'égard de cette acquisition ou disposition seront inclus dans le calcul *pro forma*, et (iv) le BAIIA consolidé et les charges d'intérêts consolidés attribuables à des activités abandonnées seront exclus; étant entendu que ces charges d'intérêts consolidés ne seront exclues qu'uniquement dans la mesure où les obligations donnant naissance à ces charges d'intérêts ne seront plus des obligations de Crombie ou de ses filiales après la date de calcul.

Restrictions relatives aux dettes supplémentaires

Chaque jour que Crombie ou une filiale de Crombie contracte des dettes (à l'exception de dettes intersociétés permises), Crombie calculera le pourcentage de la dette de la manière décrite ci-après. Ni Crombie, ni Crombie LP ne contracteront ni ne permettront à une filiale de contracter une dette (à l'exception d'une dette intersociétés permise), sauf si (i) le quotient (exprimé en pourcentage) obtenu en divisant le montant de la dette consolidée (à l'exclusion de toute dette convertible) par le total des actifs ajustés (dans le cas de chacun de ces montants, incluant la trésorerie et les équivalents de trésorerie relatifs à une entente de coentreprise, mais à l'exclusion de tous les autres éléments de trésorerie et d'équivalents de trésorerie) et calculé sur une base *pro forma* tel qu'il est indiqué ci-après serait égal ou inférieur à 60 %, et (ii) le quotient (exprimé en pourcentage) obtenu en divisant le montant de la dette consolidée (pour plus de précision, incluant toute dette convertible) par le total de l'ensemble des actifs ajustés (dans le cas de chacun de ces montants, incluant la trésorerie et les équivalents de trésorerie relatifs à une entente de coentreprise, mais à l'exclusion de tous les autres éléments de trésorerie et d'équivalents de trésorerie) et calculé sur une base *pro forma* tel qu'il est décrit ci-après serait égal ou inférieur à 65 % (les pourcentages de 60 % et de 65 % prévus aux clauses (i) et (ii) ci-dessus représentent collectivement le « **pourcentage de la dette** »);

Aux termes des suppléments, le pourcentage de la dette sera calculé sur une base *pro forma* à la date du dernier bilan consolidé intermédiaire ou annuel publié par Crombie (la « **date du bilan** ») en tenant compte de la dette devant être contractée et de l'affectation du produit devant en découler ainsi que de tout autre événement ayant entraîné une augmentation ou une diminution de la dette consolidée ou de la totalité des actifs ajustés de la date du bilan à la date du calcul.

Maintien des capitaux propres

Crombie maintiendra en tout temps des actifs nets ajustés attribuables aux porteurs de parts d'au moins 300 millions de dollars.

Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions

À moins d'avoir obtenu le consentement des porteurs de billets par voie de résolution extraordinaire, ni Crombie, ni Crombie LP ne peuvent se regrouper ou fusionner avec une personne, procéder à une restructuration ou à une opération similaire avec une personne ni vendre, céder, transférer ou louer la totalité ou presque de leurs biens ou actifs à une personne, que ce soit dans le cadre d'une opération ou d'une série d'opérations (cette opération ou cette série d'opérations, selon le cas, étant appelée une « **opération** »), sauf si :

- a) (x) Crombie est la personne issue de la fusion ou (y) la personne qui est issue de l'opération, s'il ne s'agit pas de Crombie, ou qui acquiert la totalité ou presque des biens et des actifs de Crombie ou de Crombie LP (le « **successeur** »), est constituée ou existe sous le régime des lois du Canada ou d'une province ou d'un territoire du Canada et le successeur assume expressément, aux termes d'un acte de fiducie supplémentaire signé et remis au fiduciaire dans une forme jugée satisfaisante par le celui-ci, la totalité des obligations de Crombie aux termes de l'acte de fiducie et des billets;
- b) immédiatement avant et après la prise d'effet de l'opération, aucun cas de défaut (ou événement qui, en raison de l'écoulement du temps ou de la remise d'un avis, ou les deux, constituerait un cas de défaut) aux termes de l'acte de fiducie n'est survenu ni ne persiste;
- c) immédiatement après la prise d'effet de l'opération, le successeur peut contracter une dette d'au moins 1,00 \$ aux termes de l'acte de fiducie;
- d) chaque garant (sauf s'il s'agit de la personne avec laquelle Crombie a conclu une opération conformément au présent engagement) a confirmé, en modifiant sa garantie des billets, que sa garantie des billets s'appliquera aux obligations de Crombie ou du successeur, selon le cas, conformément aux modalités des billets et de l'acte de fiducie;
- e) l'opération est, de l'avis des conseillers juridiques, réalisée selon des modalités qui préservent les droits et les pouvoirs du fiduciaire ou des porteurs des billets aux termes de l'acte de fiducie et n'y portent pas atteinte.

Si une opération décrite dans le paragraphe précédent et conforme aux modalités qui y sont énoncées est réalisée et que Crombie n'est pas la personne issue de cette opération, le successeur remplacera Crombie et pourra exercer l'ensemble de ses droits et pouvoirs juridiques aux termes de l'acte de fiducie et, sauf dans le cas d'un bail, Crombie sera libérée de la totalité de ses obligations et engagements aux termes de l'acte de fiducie et des billets en circulation. Si l'opération est une vente, une cession ou un transfert de la totalité ou presque des biens et actifs de Crombie LP à toute personne et qu'à la suite de celle-ci Crombie LP demeure une personne morale distincte du successeur et n'est pas un membre du même groupe que le

successeur immédiatement après l'opération, Crombie LP sera libérée de ses obligations aux termes de la garantie fournie par celle-ci à l'égard des billets.

Événement entraînant un changement de contrôle

Si un événement entraînant un changement de contrôle survient à l'égard des billets, à moins que le FPI n'ait exercé son droit facultatif de rembourser la totalité des billets, comme il est prévu sous la rubrique « Remboursement par Crombie », le FPI sera tenu de faire une offre de remboursement de la totalité ou, au gré du porteur billets, d'une partie (correspondant à 1 000 \$ ou à un multiple entier de cette somme) des billets de chaque porteur aux termes de l'offre décrite ci-après (l'« **offre en cas de changement de contrôle** ») selon les modalités énoncées dans l'acte de fiducie supplémentaire. Dans l'offre en cas de changement de contrôle, le FPI sera tenu d'offrir un paiement en espèces correspondant à 101 % du capital en cours total des billets devant être rachetés, plus l'intérêt couru et impayé sur les billets jusqu'à la date de remboursement. Chaque porteur de billets peut accepter ou refuser cette offre.

Dans les deux jours ouvrables suivant un événement entraînant un changement de contrôle, Crombie sera tenue de donner aux porteurs de billets un avis écrit dans lequel il décrit l'opération ou les opérations constituant l'événement entraînant un changement de contrôle et offrant de rembourser les billets à la date indiquée dans l'avis, laquelle date tombera 30 jours après la date de remise de l'avis (la « **date de paiement en cas de changement de contrôle** »). Crombie doit respecter les exigences des lois et des règlements sur les valeurs mobilières applicables relativement au remboursement des billets en raison d'un événement entraînant un changement de contrôle. Si les dispositions des lois et des règlements sur les valeurs mobilières applicables sont incompatibles avec les dispositions applicables au changement de contrôle prévues dans l'acte de fiducie, Crombie sera tenue de respecter ces lois et règlements et ne sera pas réputée avoir contrevenu à son obligation de rembourser les billets du fait de cette incompatibilité.

Crombie ne sera pas tenue de faire une offre en cas de changement de contrôle à la survenance d'un événement entraînant un changement de contrôle si un tiers fait une offre essentiellement de la manière prévue dans les exigences relatives à une offre en cas de changement de contrôle et conformément à l'échéancier et aux modalités de ces exigences (et moyennant au moins le même prix d'achat payable en espèces) et que ce tiers achète la totalité des billets qui ont été déposés en bonne et due forme en réponse à son offre et dont le dépôt n'a pas été révoqué.

Maintien de la notation

Crombie sera tenue de maintenir à l'égard des billets au moins une notation attribuée par l'une ou l'autre des agences de notation désignées, dans la mesure où cette notation est disponible selon des modalités commerciales raisonnables.

Certains engagements prévus dans l'acte de fiducie de base

L'acte de fiducie de base renfermera des engagements prévoyant essentiellement ce qui suit.

Entretien des immeubles

Crombie entretiendra les immeubles dont elle ou l'une quelconque de ses filiales est propriétaire et qui sont utilisés dans le cadre de son entreprise ou de l'entreprise de l'une quelconque de ses filiales et les gardera en bon état ou prendra des dispositions en ce sens et effectuera ou fera effectuer l'ensemble des réparations, rénovations, remplacements et améliorations nécessaires à l'égard de ces immeubles, dans chaque cas, à son appréciation, ainsi qu'il peut être nécessaire pour exploiter son entreprise adéquatement et prudemment. Malgré ce qui précède et sous réserve des dispositions de l'acte de fiducie, Crombie et ses filiales pourront vendre ou transférer leurs immeubles.

Assurance

Crombie souscrira et fera en sorte que ses filiales souscrivent l'assurance de biens et l'assurance responsabilité qu'un propriétaire prudent souscrirait.

Information financière

Tant que Crombie est un émetteur assujéti dans un territoire du Canada, elle fournit au fiduciaire, dans les 20 jours suivant la date à laquelle elle est tenue de déposer ces documents auprès des autorités en valeurs mobilières applicables (compte tenu des prolongations accordées par ces autorités en valeurs mobilières pour effectuer ces dépôts), des copies de ses états financiers consolidés audités annuels pour chaque exercice et de ses états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour les trois premiers trimestres de chaque exercice, dans chacun des cas préparés conformément aux IFRS et accompagnés du rapport de gestion s'y rapportant.

Si, à tout moment, Crombie n'est plus un émetteur assujéti dans aucun territoire du Canada, elle fournit au fiduciaire (i) dans les 120 jours suivant la fin de chacun de ses exercices, des copies de ses états financiers consolidés audités annuels pour chaque exercice, et (ii) dans les 60 jours suivant la fin de ses trois premiers trimestres, des copies de ses états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour chacun de ces trimestres, dans chacun des cas préparés conformément aux IFRS applicables à ces états financiers.

Cas de défaut

L'acte de fiducie prévoira que chacun des événements suivants constituera un cas de défaut (un « **cas de défaut** ») aux termes de chacune des séries de titres d'emprunt (incluant les billets) :

- a) un défaut de paiement du capital exigible;
- b) un défaut de paiement de l'intérêt exigible qui n'est pas remédié dans les trois jours ouvrables suivant la date de paiement de l'intérêt pertinente;
- c) un manquement à un engagement prévu sous la rubrique « Événement entraînant un changement de contrôle » ou « Restrictions relatives aux regroupements et aux fusions »;
- d) un manquement à tout autre engagement de Crombie aux termes des billets ou de l'acte de fiducie qui n'est pas remédié dans les 30 jours suivant (i) la remise à Crombie par le fiduciaire ou (ii) la remise à Crombie et au fiduciaire par les porteurs d'au moins 25 % du capital total des titres d'emprunt en circulation de la série en question d'un avis écrit qui, dans chacun des cas, fait état du manquement et exige que Crombie y remédie;
- e) certains cas de faillite, d'insolvabilité, de liquidation, ou de dissolution se rapportant à Crombie ou à une filiale importante, conformément à ce qui est prévu dans l'acte de fiducie;
- f) le prononcé par un tribunal compétent d'un jugement définitif (non susceptible d'appel) contre Crombie ou une filiale importante représentant au total plus de 25 millions de dollars qui n'a fait l'objet d'aucune mainlevée ni d'aucune suspension dans les 60 jours suivant la date d'expiration du droit d'appel;
- g) un manquement par Crombie ou une filiale aux modalités d'une dette (à l'exception d'une dette sans recours) ou d'une obligation aux termes d'un instrument financier qui fait en sorte que l'échéance stipulée de cette dette (après l'expiration de tout délai de grâce applicable) est

avancée, à moins que cet avancement de l'échéance ait fait l'objet d'une renonciation ou ait été annulé, dans la mesure où le montant total de l'ensemble des dettes ou des obligations aux termes d'un instrument financier dont les échéances sont avancées dépasse 25 millions de dollars;

- h) une garantie des billets fournie par une filiale importante est déclarée non exécutoire ou invalide dans le cadre d'une procédure judiciaire ou n'est plus en vigueur (sauf conformément à ses modalités) et ce défaut persiste pendant 10 jours ou un garant ou une personne agissant pour le compte d'un garant nie ou répudie les obligations de Crombie LP à l'égard de sa garantie ou de l'acte de fiducie.

Sous réserve des modalités de l'acte de fiducie de base concernant les obligations du fiduciaire, si un cas de défaut survient et persiste à l'égard d'une série donnée de titres d'emprunt, le fiduciaire ne sera pas tenu d'exercer ses droits ou pouvoirs aux termes de l'acte de fiducie de base à la demande ou selon les directives de l'un quelconque des porteurs des titres d'emprunt de cette série, à moins que ces porteurs n'aient offert au fiduciaire une indemnisation qu'il juge satisfaisante, agissant raisonnablement.

Si un cas de défaut (sauf un cas de défaut décrit au paragraphe e) ci-dessus) survient et persiste à l'égard d'une série donnée de titres d'emprunt (y compris les billets), le fiduciaire peut avancer, à son appréciation, ou avancera, dès qu'il recevra des instructions des porteurs d'au moins 25 % du capital global des titres d'emprunt en circulation de la série en question, l'échéance de l'ensemble de tous les titres d'emprunt de cette série. Si un cas de défaut prévu au paragraphe e) ci-dessus survient, les titres d'emprunt en cours deviendront immédiatement exigibles et payables sans autre déclaration ni mesure de la part du fiduciaire ou d'un porteur.

À tout moment avant qu'un jugement ou une ordonnance prévoyant le paiement d'une somme exigible à l'égard des titres d'emprunt ne soit obtenu par le fiduciaire conformément à l'acte de fiducie applicable, les porteurs d'une majorité du capital des titres d'emprunt en cours de la série visée peuvent, en remettant un avis écrit à Crombie et au fiduciaire, annuler la déclaration de déchéance du terme et ses conséquences si :

- a) Crombie a payé ou déposé auprès du fiduciaire ou a fait payer ou déposer auprès du fiduciaire une somme suffisante pour payer :
 - i. la totalité du capital impayé des titres d'emprunt en circulation de la série en question qui sont devenus dus et exigibles autrement qu'en raison de la déclaration de déchéance du terme, plus l'intérêt sur ce capital calculé au taux dont sont assortis ces titres d'emprunt;
 - ii. dans la mesure où le paiement de cet intérêt est permis par la loi, l'intérêt sur l'intérêt arriéré sur les titres d'emprunt de la série en question calculé au taux dont sont assortis ces titres d'emprunt;
 - iii. la totalité des sommes payées ou avancées par le fiduciaire aux termes de l'acte de fiducie pour les titres d'emprunt de la série en question et la rémunération, les dépenses, les débours et les avances raisonnables du fiduciaire et de ses conseillers juridiques;
- b) il a été remédié à tous les cas de défaut autres que le défaut de paiement du capital, de la prime ou de l'intérêt des titres d'emprunt de la série en question qui sont devenus exigibles seulement en raison de la déclaration de déchéance du terme ou ceux-ci ont fait l'objet d'une renonciation.

Extinction des obligations

L'acte de fiducie de base renfermera des dispositions obligeant le fiduciaire à libérer Crombie de ses obligations aux termes de l'acte de fiducie relatif à une série donnée de titres d'emprunt (y compris les billets) à la condition, notamment, que Crombie démontre au fiduciaire qu'il a déposé des fonds ou pris les dispositions nécessaires pour payer les dépenses du fiduciaire et la totalité du capital, de l'intérêt et des autres sommes exigibles ou qui le deviendront à l'égard des titres d'emprunt de la série en question.

Modification et renonciation

Les droits des porteurs (incluant les porteurs de billets) peuvent être modifiés au moyen d'une résolution extraordinaire. Si la modification proposée a une incidence sur les droits des porteurs d'une série donnée de titres d'emprunt plutôt que sur les droits des porteurs de l'ensemble des titres d'emprunt, l'approbation d'une proportion semblable des porteurs de cette série donnée de titres d'emprunt en circulation sera requise.

Malgré ce qui précède, l'acte de fiducie de base prévoit que l'approbation des porteurs de 75 % du capital des titres d'emprunt en circulation d'une série donnée sera requise pour a) modifier l'échéance stipulée du capital des titres d'emprunt de cette série ou de tout versement d'intérêt sur ceux-ci ou le moment auquel des titres d'emprunt de cette série peuvent ou doivent être remboursés, b) réduire le capital des titres d'emprunt de cette série ou l'intérêt ou la prime (le cas échéant) sur ceux-ci, réduire le prix de remboursement de ceux-ci ou infirmer le droit d'intenter une poursuite afin d'obtenir un paiement après l'échéance stipulée (ou, dans le cas d'un remboursement, à compter de la date de remboursement applicable), c) modifier le lieu ou la monnaie de paiement du capital des titres d'emprunt de cette série, de la prime (le cas échéant) sur le prix de remboursement de ces titres d'emprunt ou de l'intérêt sur ceux-ci, d) réduire le pourcentage du capital des titres d'emprunt en circulation de cette série à l'égard de laquelle le consentement des porteurs est nécessaire pour modifier certaines modalités de l'acte de fiducie de base ou de l'acte de fiducie supplémentaire applicable à cette série ou y renoncer ou pour renoncer à invoquer certains cas de défaut, e) modifier la garantie fournie par une filiale à l'égard de titres d'emprunt d'une manière défavorable pour les porteurs des titres d'emprunt en question ou libérer une filiale de l'une quelconque de ses obligations aux termes de cette garantie ou de l'acte de fiducie, sauf conformément aux modalités de l'acte de fiducie, f) modifier une disposition influant sur le rang des titres d'emprunt ou d'une garantie de ceux-ci de façon défavorable pour les porteurs de ces titres d'emprunt, ou g) modifier l'une quelconque des dispositions concernant la modification de l'acte de fiducie de base ou des modalités de la série en question dont les dispositions exigent le consentement des porteurs de titres d'emprunt en circulation de cette série ou ayant trait à la renonciation à des défauts antérieurs, sauf pour augmenter le pourcentage des titres d'emprunt en circulation de cette série à l'égard de laquelle le consentement des porteurs est nécessaire pour prendre ces mesures ou pour stipuler que certaines autres dispositions de l'acte de fiducie de base ou de l'acte de fiducie supplémentaire applicable à cette série ne sauraient être modifiées ou faire l'objet d'une renonciation sans le consentement des porteurs d'au moins 75 % du capital en cours des titres d'emprunt de cette série. Les suppléments prévoient en outre que l'approbation des porteurs de 75 % du capital en cours des billets de chaque série sera nécessaire pour modifier l'obligation de Crombie de faire une offre en cas de changement de contrôle une fois que cette obligation a pris naissance ou renoncer à un cas de défaut découlant d'un manquement à l'un quelconque des engagements ou à l'une quelconque des conditions décrits sous la rubrique « Événement entraînant un changement de contrôle ».

Sous réserve de certains droits du fiduciaire prévus dans l'acte de fiducie de base, les porteurs de la majorité du capital en cours des titres d'emprunt d'une série donnée peuvent, au nom de tous les porteurs des titres d'emprunt de la série en question, dispenser Crombie de l'obligation de respecter certains engagements et d'autres dispositions de l'acte de fiducie de base qui s'appliquent à cette série de titres d'emprunt et l'acte de fiducie supplémentaire applicable à cette série, y compris renoncer à invoquer un

défaut ou un cas de défaut et ses conséquences aux termes de l'acte de fiducie de base et de l'acte de fiducie supplémentaire, à l'exception d'un défaut ou d'un cas de défaut touchant (i) le paiement de l'intérêt (ou d'une prime, le cas échéant) ou du capital sur les titres d'emprunt de cette série ou (ii) un engagement ou une autre disposition qui ne saurait être modifié sans le consentement des porteurs de 75 % du capital en cours des titres d'emprunt de cette série.

Services de dépôt

Sous réserve des exceptions prévues ci-après, les billets sont émis sous forme d'inscription en compte seulement et doivent être achetés ou transférés par l'intermédiaire des adhérents au service de dépôt de la CDS, qui incluent des courtiers en valeurs mobilières, des banques et des sociétés de fiducie (un « **adhérent** »). À la date de clôture du présent placement, Crombie fera en sorte qu'un certificat global soit remis à la CDS ou à son prête-nom et immatriculé au nom de celle-ci ou de celui-ci. Sous réserve de ce qui est prévu ci-après, aucun acquéreur d'un billet n'aura droit à un certificat ou à un autre document de Crombie ou de la CDS attestant sa propriété du billet et un porteur de billets figurera aux registres tenus par la CDS uniquement sous forme d'inscriptions en compte d'un adhérent agissant au nom de ce porteur. Chaque porteur de billets recevra un avis de confirmation de l'achat du courtier inscrit auprès duquel le billet est acheté, conformément aux pratiques et aux procédures de ce courtier inscrit. Les pratiques des courtiers inscrits peuvent varier mais, en règle générale, les confirmations sont transmises sans délai après l'exécution de l'ordre d'un client. La CDS sera chargée d'établir et de tenir des comptes d'inscription pour ses adhérents ayant des participations dans les billets.

Les billets seront émis sous forme entièrement nominative aux porteurs de billets ou à leurs prête-noms, autres que la CDS ou ses prête-noms, uniquement si : (i) Crombie juge que la CDS n'est plus disposée à s'acquitter en bonne et due forme de sa responsabilité à titre de dépositaire ou en est incapable et Crombie ne peut trouver un successeur qualifié, (ii) Crombie, à son gré, ou, y étant obligée en vertu de la loi, choisit de mettre fin au système d'inscription en compte des parts par l'intermédiaire de la CDS, (iii) un cas de défaut s'est produit aux termes de l'acte de fiducie et persiste, ou (iv) le système d'inscription en compte cesse d'exister.

Ni Crombie, ni les preneurs fermes n'assument aucune responsabilité à l'égard de ce qui suit : a) tout aspect des registres relatifs à la propriété véritable des billets détenus par la CDS ou tout paiement s'y rapportant; b) la tenue, la surveillance ou l'examen de tout registre relatif aux billets ou c) tout conseil donné ou toute déclaration faite par la CDS ou relativement à celle-ci dans la notice d'offre concernant les règles régissant la CDS ou toute mesure qui doit être prise par celle-ci ou selon les directives de ses adhérents. Les règles régissant la CDS prévoient que celle-ci agit en tant que mandataire et dépositaire des adhérents. Ainsi, les adhérents ne peuvent s'en remettre qu'à la CDS et les véritables propriétaires ne peuvent s'en remettre qu'aux adhérents en ce qui a trait au paiement du capital des billets et de l'intérêt sur ceux-ci à la CDS par Crombie ou pour son compte.

En tant que porteurs indirects de billets, les investisseurs doivent savoir (sous réserve de certaines exceptions) : a) que les billets pourraient ne pas être immatriculés à leur nom, b) que leur participation dans les billets pourrait ne pas être représentée par un certificat matériel; c) qu'ils pourraient ne pas être en mesure de vendre les billets à des institutions qui, de par la loi, doivent détenir des certificats matériels pour les titres dont elles sont propriétaires et d) qu'il pourrait leur être impossible de donner les billets en garantie.

Transferts

Le transfert de la propriété des billets sera effectué uniquement dans les registres tenus par la CDS ou son prête-nom, en ce qui a trait aux intérêts des adhérents, et dans les registres des adhérents, en ce qui a trait aux intérêts de personnes autres que les adhérents. Les porteurs de billets qui ne sont pas des adhérents,

mais qui désirent acheter ou vendre des billets ou céder autrement la propriété de ceux-ci ou une autre participation dans ceux-ci, ne peuvent le faire que par l'intermédiaire d'adhérents.

La capacité d'un porteur de billets de donner en gage un billet ou de prendre une autre mesure à l'égard de sa participation dans un billet (autrement que par l'intermédiaire d'un adhérent) peut être restreinte en raison de l'absence de certificat matériel.

Paiement de l'intérêt et du capital

Sauf dans le cas d'un paiement à l'échéance ou au remboursement, auquel cas le paiement peut être fait, au gré de Crombie, sur remise du billet global, les paiements d'intérêt et de capital sur chaque billet global seront versés à la CDS à titre de seul porteur de billets inscrit. Les paiements de capital sur un billet global seront effectués au moyen d'un dépôt dans le compte applicable le jour ouvrable précédant la date d'échéance ou la date de remboursement, et les fonds seront versés à la CDS en contrepartie du billet global. Tant que la CDS est le porteur de billets inscrit, elle est considérée comme le seul propriétaire du billet global aux fins de la réception des paiements sur les billets et à toutes les autres fins aux termes de l'acte de fiducie et des billets.

Crombie s'attend à ce que la CDS, lorsqu'elle reçoit un paiement de capital ou d'intérêt à l'égard d'un billet global, crédite les comptes des adhérents, à la date à laquelle le capital ou l'intérêt est payable, au moyen de paiements de montants proportionnels à leur participation véritable respective dans le capital du billet global, ainsi qu'elle est indiquée dans les registres de CDS. Crombie s'attend également à ce que les paiements de capital et d'intérêt effectués par les adhérents aux porteurs de participations véritables dans un billet global détenu par l'intermédiaire de ces adhérents seront régis par des directives permanentes et les pratiques d'usage, comme c'est le cas pour les titres au porteur ou immatriculés au nom d'un courtier et détenus pour le compte de clients, et que ces adhérents en seront responsables. La responsabilité de Crombie et du fiduciaire en ce qui concerne les billets représentés par un billet global se limite à verser à la CDS les paiements de capital et d'intérêt exigibles à l'égard du billet global.

Si la date de paiement du capital d'un billet ou de versement de l'intérêt sur un billet n'est pas un jour ouvrable à l'endroit du paiement, le paiement sera effectué le jour ouvrable suivant, et le porteur de billets n'aura droit à aucun autre intérêt ou autre paiement en raison du retard.

Bien que les billets soient représentés par un billet global, la date fixée pour déterminer l'identité des porteurs ayant le droit de recevoir l'intérêt sur les billets (la « **date de clôture des registres régulière** ») sera la fermeture des bureaux le troisième jour ouvrable précédant la date de paiement de l'intérêt pertinente. Si les billets cessent d'être représentés par un billet global, la FPI peut fixer une date de clôture des registres régulière qui sera au moins 10 jours ouvrables avant la date de paiement de l'intérêt pertinente.

Notation de crédit

En date du 31 décembre 2016, les billets de série A, les billets de série B et les billets de série C ont maintenu une note de « BBB (faible) », avec une tendance « stable », attribuée par DBRS Limited (« DBRS »). Les demandes d'attribution de ces notes provenaient de Crombie. Le 15 mars 2017, DBRS a modifié la tendance de la note, qui est passée de « stable » à « négative », en raison de l'abaissement de la note de Sobeys, qui est passé à BB (élevé) avec une tendance « négative ».

DBRS fournit des notes pour les titres d'emprunt d'entités commerciales et la description qui suit est tirée de renseignements publiés par DBRS. En attribuant une note, DBRS donne son opinion sur la solvabilité d'un émetteur, d'un titre ou d'une obligation. Les notes sont fondées sur des mesures prospectives qui évaluent la capacité et la volonté d'un émetteur à régler en temps opportun ses obligations en cours (que

ce soit au titre du capital, de l'intérêt, des dividendes ou des distributions), conformément aux modalités des obligations en question. Les notes sont des opinions fondées sur une analyse de données quantitatives et qualitatives qui ont été obtenues par DBRS ou qui lui ont été fournies, mais qui n'ont pas été auditées ni vérifiées par DBRS. DBRS signale que chaque émetteur possède des caractéristiques et a des perspectives qui lui sont propres. Pour cette raison, deux émetteurs qui se sont fait attribuer la même note ne devraient pas être considérés comme ayant exactement la même qualité de crédit. L'échelle de notation à long terme de DBRS lui permet de donner son opinion sur le risque de défaillance, c'est-à-dire le risque qu'un émetteur ne respecte pas ses obligations financières en conformité avec les modalités suivant lesquelles une obligation a été émise.

La note BBB (faible) avec une tendance négative que DBRS a attribuée à Crombie et aux billets est la quatrième catégorie la plus élevée parmi les 10 catégories de notation qu'utilise DBRS, qui vont de AAA à D. Sauf en ce qui a trait aux catégories AAA et D, DBRS utilise les désignations « élevé » et « faible » pour indiquer la position relative des titres faisant l'objet de la notation à l'intérieur de la catégorie, et l'absence d'une telle désignation indique qu'il s'agit de la note médiane de la catégorie. Selon le système de notation de DBRS, la note BBB attribuée à des titres d'emprunt indique que la qualité du crédit est adéquate et que la capacité de l'entité à régler ses obligations financières est jugée acceptable, mais que l'entité pourrait être sensible aux événements futurs.

DBRS associe des « tendances » aux notes qu'elle attribue aux entreprises du secteur des fonds de placement immobilier, entre autres. Ces tendances donnent une indication de l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question et sont de trois catégories : « positive », « stable » ou « négative ». Les tendances attribuées aux notes indiquent la direction que prendra la note, selon DBRS, si les tendances courantes se maintiennent ou, dans certains cas, si des obstacles ne sont pas surmontés. En règle générale, l'opinion de DBRS est fondée principalement sur une évaluation de l'émetteur en tant que tel, mais peut également être fondée sur une évaluation des perspectives du secteur ou des secteurs dans lesquels l'émetteur exerce ses activités. Même si DBRS associe une tendance « positive » ou « négative » à une note, cela ne veut pas nécessairement dire que la note en question sera modifiée sous peu, mais plutôt qu'il y a plus de probabilités que la note soit modifiée dans l'avenir que si une tendance « stable » avait été attribuée.

Les notes attribuées à Crombie et aux billets par DBRS ne constituent pas une recommandation d'achat, de conservation ou de vente des titres de Crombie. Une note ne constitue pas un avis sur le cours d'un titre ni une évaluation des droits détenus en fonction de divers objectifs de placement. Rien ne garantit que les notes demeureront valides au cours d'une période donnée, et celles-ci peuvent être haussées, abaissées, placées à l'étude, confirmées et retirées. Les risques non liés au crédit qui peuvent avoir une incidence significative sur la valeur des titres émis comprennent les risques de marché, les risques de liquidité et les risques liés aux engagements. Pour faire connaître aux participants du marché son avis de façon simple et concise, DBRS utilise une échelle de notes. Cependant, DBRS fournit habituellement des renseignements contextuels plus larges concernant les titres dans des publications comme des rapports de notation, qui comprennent normalement la justification complète du choix de la note, ou dans d'autres publications.

Crombie a payé les frais usuels à DBRS pour les notes qui lui ont été attribuées et qui ont été attribuées aux billets, et il continuera d'effectuer des paiements à DBRS de temps à autre pour la confirmation de ces notes pour les besoins de placements de titres, le cas échéant.

DISTRIBUTIONS

Le texte ci-après présente les grandes lignes de la politique de distribution de Crombie contenue dans la déclaration de fiducie. Sous réserve du respect de la politique de distribution, les décisions concernant les sommes réellement distribuables sont prises par les fiduciaires, à leur seule appréciation.

Politique de distribution

Aux termes de la déclaration de fiducie, les distributions en espèces doivent être déterminées par les fiduciaires, à leur appréciation. Crombie entend verser aux porteurs de parts des distributions au moins égales à la somme de son bénéfice net, de ses gains en capital nets réalisés et de son bénéfice net récupéré qui est nécessaire pour qu'il ne soit pas assujéti à l'impôt sur le revenu ordinaire à l'égard de ce bénéfice. Toute augmentation ou diminution du pourcentage du bénéfice devant être distribué aux porteurs de parts entraînera une augmentation ou une diminution correspondante des distributions sur les parts de société en commandite de catégorie B.

Les porteurs de parts inscrits à la fermeture des bureaux le dernier jour ouvrable du mois précédant une date de distribution auront le droit de recevoir les distributions. Il se peut que les distributions soient rajustées pour tenir compte des sommes payées au cours de périodes antérieures si le montant réel des distributions pour ces périodes est supérieur ou inférieur aux estimations établies pour ces périodes. Aux termes de la déclaration de fiducie et conformément à la politique de distribution de Crombie, si Crombie ne dispose pas d'une encaisse suffisante pour verser le montant intégral d'une distribution, cette distribution sera réglée, dans la mesure nécessaire, au moyen de parts supplémentaires.

Crombie LP est la principale source des flux de trésorerie qui serviront à financer les distributions aux porteurs de parts. La convention de société en commandite Crombie modifiée et mise à jour (la « **convention de société en commandite Crombie** ») datée du 23 mars 2006 entre ECL Properties, Fiducie CS et Crombie General Partner Limited (« **Crombie GP** ») oblige Crombie LP à faire à la Fiducie CS et aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B des distributions en espèces mensuelles qui équivalent au ratio de distribution établi par Crombie à l'occasion. Crombie LP se réserve le droit de faire des distributions inégales pour tenir compte des frais engagés ou du bénéfice gagné par la Fiducie CS et par Crombie afin que les distributions faites aux porteurs de parts de société en commandite de catégorie B aient une valeur financière équivalente, dans toute la mesure du possible, aux distributions qu'ils auraient reçues s'ils avaient détenu des parts plutôt que des parts de société en commandite de catégorie B.

Crombie a instauré un régime de réinvestissement des distributions (un « RRD ») pour permettre aux porteurs de parts qui résident au Canada de réinvestir automatiquement les distributions en espèces payées sur leurs parts dans des parts additionnelles. Les parts devant être émises en vertu du RRD sont nouvellement émises par Crombie à un prix correspondant à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des parts à la Bourse de Toronto pour les cinq jours de bourse précédant immédiatement la date de paiement des distributions pertinente. Le RRD permet aussi aux détenteurs de parts de société en commandite de catégorie B en circulation de Crombie LP de réinvestir les distributions dans des parts de société en commandite de catégorie B additionnelles à des conditions substantiellement identiques. Crombie a réservé, en vue de leur émission auprès de la Bourse de Toronto, quatre millions de parts additionnelles afin de permettre l'achat de parts en vertu du RRD.

Historique des distributions

Le tableau suivant présente les distributions mensuelles versées par Crombie au cours des exercices 2014, 2015 et 2016 :

Mois	2014 \$ par part	2015 \$ par part	2016 \$ par part
Janvier	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Février	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Mars	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Avril	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Mai	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Juin	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Juillet	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Août	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Septembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Octobre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Novembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
Décembre	0,07417 \$	0,07417 \$	0,07417 \$
TOTAL :	0,89004 \$	0,89004 \$	0,89004 \$

Modifications

La politique de distribution ne peut être modifiée qu'avec l'approbation de 66 ⅔ % des voix exprimées à une assemblée des porteurs de parts convoquée à cette fin. À l'assemblée générale annuelle de 2008, les porteurs de parts ont approuvé une résolution visant à modifier la déclaration de fiducie afin d'éliminer le terme « bénéfice distribuable » ainsi que son utilisation dans le calcul des distributions en espèces devant être versées aux porteurs de parts. Lors de l'assemblée générale annuelle de 2009, les porteurs de parts ont approuvé une résolution visant à modifier la déclaration de fiducie en vue de conférer aux fiduciaires le pouvoir de modifier la déclaration de fiducie en certaines circonstances, lorsqu'une telle modification est requise pour se conformer aux IFRS et/ou pour veiller à ce que les parts soient considérées comme faisant partie des « capitaux propres » plutôt que du « passif » aux fins des IFRS. Le 5 novembre 2009, les fiduciaires ont adopté une résolution visant à modifier la déclaration de fiducie supprimant l'obligation que la fiducie distribue chaque exercice un montant correspondant au moins à son revenu imposable calculé avant ces distributions, conformément à la déclaration de fiducie. Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, les porteurs de parts ont approuvé une résolution visant à modifier la déclaration de fiducie en vue de modifier la définition du terme « fiduciaire indépendant », afin d'offrir à Crombie la possibilité d'utiliser un système d'inventaire de titres sans certificat au lieu de certificats de parts matériels, d'avoir plus de latitude quant au nombre de fiduciaires qui peuvent siéger au comité de la gouvernance et des mises en candidature, au comité des ressources humaines et au comité des placements, de donner plus de latitude à la Fiducie aux termes de ses lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation, notamment l'ajout de types d'actifs dans lesquels Crombie peut investir ainsi que l'accroissement de sa capacité à saisir certaines occasions de croissance et l'exigence relative à l'obtention d'un rapport d'évaluation environnementale et de l'état des immeubles pour chaque immeuble avant toute acquisition.

MARCHÉ POUR LA NÉGOCIATION DES TITRES

Les parts sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRR.UN ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes mensuels ainsi que les volumes de négociation mensuels moyens des parts au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Mois	Haut (\$ par part)	Bas (\$ par part)	Volume mensuel (en parts)
Janvier 2016	13,38 \$	12,29 \$	3 604 000
Février 2016	13,38 \$	12,60 \$	2 546 000
Mars 2016	14,09 \$	13,40 \$	4 440 000
Avril 2016	14,37 \$	13,69 \$	3 540 000
Mai 2016	15,15 \$	13,83 \$	4 901 000
Juin 2016	15,44 \$	14,60 \$	4 802 000
Juillet 2016	15,77 \$	15,17 \$	2 889 000
Août 2016	15,79 \$	14,97 \$	3 330 000
Septembre 2016	15,32 \$	14,28 \$	4 642 000
Octobre 2016	14,32 \$	13,40 \$	3 373 000
Novembre 2016	13,86 \$	13,02 \$	3 602 000
Décembre 2016	14,09 \$	13,31 \$	4 703 000

Les débetures de série D sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRR.DB.D ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes mensuels ainsi que les volumes de négociation mensuels moyens des débetures de série D au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Mois	Haut	Bas	Volume mensuel
Janvier 2016	103,53 \$	99,99 \$	360 000
Février 2016	103,01 \$	100,94 \$	445 000
Mars 2016	103,25 \$	102,06 \$	233 000
Avril 2016	103,25 \$	102,00 \$	197 000
Mai 2016	104,00 \$	102,75 \$	340 000
Juin 2016	104,00 \$	102,75 \$	121 000
Juillet 2016	104,51 \$	102,75 \$	92 000
Août 2016	105,55 \$	104,51 \$	190 000
Septembre 2016	104,85 \$	104,25 \$	160 000
Octobre 2016	103,50 \$	103,27 \$	11 000
Novembre 2016	104,00 \$	103,51 \$	659 000
Décembre 2016	103,66 \$	103,56 \$	152 000

Les débetures de série E sont inscrites à la cote de la TSX sous le symbole « CRR.DB.E ». Le tableau suivant présente les cours extrêmes mensuels ainsi que les volumes de négociation mensuels moyens des débetures de série E au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Mois	Haut	Bas	Volume mensuel
Janvier 2016	103,01 \$	100,90 \$	1 077 000
Février 2016	103,00 \$	101,50 \$	594 000
Mars 2016	103,00 \$	102,00 \$	649 000
Avril 2016	104,26 \$	102,87 \$	296 000
Mai 2016	107,00 \$	103,75 \$	396 000
Juin 2016	106,00 \$	105,10 \$	170 000
Juillet 2016	107,06 \$	105,12 \$	845 000
Août 2016	109,88 \$	105,13 \$	290 000
Septembre 2016	107,00 \$	104,17 \$	877 000
Octobre 2016	106,16 \$	104,50 \$	935 000
Novembre 2016	104,00 \$	102,61 \$	567 000
Décembre 2016	105,00 \$	103,01 \$	311 000

LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET POLITIQUES D'EXPLOITATION DE CROMBIE

Lignes directrices en matière d'investissement

La déclaration de fiducie énonce certaines lignes directrices concernant les investissements que Crombie peut effectuer directement ou indirectement. Ces lignes directrices ont été modifiées par les porteurs de parts à l'assemblée annuelle de Crombie tenue le 14 mai 2014. Par conséquent, les actifs de Crombie ne peuvent être investis qu'en conformité avec les restrictions énoncées ci-après :

- a) Crombie a pour objet d'investir principalement, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), dans des intérêts (y compris la quote-part des charges et les intérêts à bail) dans des immeubles productifs de revenus qui sont ou qui seront principalement de nature commerciale ou de détail et des actifs accessoires qui sont nécessaires à l'exploitation de tels immeubles et dans d'autres activités qui sont compatibles avec les autres lignes directrices en matière d'investissement de Crombie;
- b) malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie, Crombie ne doit faire ni ne doit détenir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), aucun investissement, ni ne doit prendre ou omettre de prendre une mesure qui entraînerait ce qui suit :
 - i. l'inadmissibilité de Crombie à titre de « fiducie de fonds commun de placement » (à compter de la date de son établissement et par la suite) ou de « fiducie d'investissement à participation unitaire », au sens de la Loi de l'impôt;
 - ii. l'inadmissibilité des parts à titre de placements admissibles aux régimes;
 - iii. l'inadmissibilité de Crombie à titre de « fiducie de placement immobilier » au sens de la Loi de l'impôt, si en raison de l'inadmissibilité de la Fiducie, la Fiducie ou ses filiales seraient tenues de payer un impôt prévu par l'alinéa 122(1)(b) ou le paragraphe 197(2) de la Loi de l'impôt;
 - iv. l'assujettissement de Crombie à l'impôt en vertu de la partie XII.2 de la Loi de l'impôt;
- c) Crombie ne peut acquérir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), aucun intérêt dans un immeuble en particulier si, compte tenu de l'investissement projeté, le coût de l'investissement pour Crombie (déduction faite de toute dette contractée ou prise en charge dans le cadre de cet investissement) excède 15 % de la valeur comptable brute au moment de l'investissement;
- d) Crombie peut investir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), dans une entente de coentreprise dans le but de détenir des intérêts ou des placements qu'il a autrement le droit de détenir; toutefois, cette entente de coentreprise doit contenir des conditions qui, de l'avis de la direction, sont raisonnables du point de vue commercial, notamment des conditions concernant les restrictions applicables à la cession, à l'acquisition et à la vente de la participation de Crombie et d'un coentrepreneur dans l'entente de coentreprise, des dispositions visant à procurer des liquidités à Crombie, des dispositions visant à limiter la responsabilité de Crombie et de ses porteurs de parts envers des tiers et des dispositions visant à prévoir la participation de Crombie à la gestion de l'entente de coentreprise. Pour les besoins des présentes, il faut entendre par entente de coentreprise une entente intervenue entre Crombie et une ou plusieurs autres personnes aux termes de laquelle Crombie, directement ou indirectement, dirige dans un ou plusieurs des buts indiqués dans les lignes directrices en matière

d'investissement de Crombie une entreprise à l'égard de laquelle il pourrait détenir son intérêt conjointement, en commun ou d'une autre manière avec d'autres personnes, soit directement, soit au moyen de la propriété de titres d'une société par actions ou d'une autre entité;

- e) à l'exception de placements temporaires en espèces, de dépôts auprès d'une banque canadienne ou d'une société de fiducie enregistrée sous le régime des lois d'une province du Canada, de titres de créance à court terme d'un gouvernement ou d'effets du marché monétaire échéant moins de un an après leur date d'émission, et sauf dans les circonstances permises par les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation de Crombie, Crombie ne peut détenir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), les titres d'une personne que s'il s'agit d'un placement immobilier (selon la décision des fiduciaires); toutefois, malgré toute disposition contraire de la déclaration de fiducie mais quoi qu'il en soit sous réserve du paragraphe b) ci-dessus, Crombie peut acquérir des titres d'autres fonds de placement immobilier;
- f) Crombie ne peut investir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), dans des droits ou des intérêts liés à des ressources minérales ou à d'autres ressources naturelles, incluant le pétrole ou le gaz, sauf s'il s'agit de droits ou d'intérêts découlant d'un investissement dans un immeuble;
- g) Crombie ne peut investir directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales) dans des entreprises en exploitation, sauf si cet investissement est indirect et découle d'une opération :
 - i. dans le cadre de laquelle le revenu proviendra, directement ou indirectement, principalement d'un immeuble;
 - ii. qui concerne principalement la propriété, l'entretien, l'aménagement, l'amélioration, la location ou la gestion, directement ou indirectement, d'un immeuble (dans chaque cas, à l'appréciation des fiduciaires);
- h) Crombie peut investir, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), dans des prêts et des obligations hypothécaires (y compris des prêts hypothécaires participatifs ou convertibles) et des effets similaires, dans les circonstances suivantes :
 - i. l'immeuble qui garantit le prêt hypothécaire ou l'obligation hypothécaire est un immeuble qui, par ailleurs, satisfait aux autres lignes directrices de Crombie en matière d'investissement;
 - ii. la valeur comptable totale des investissements de Crombie dans les prêts hypothécaires, compte tenu de l'investissement projeté, n'excède pas 15 % de la valeur comptable brute.

Aux fins des restrictions susmentionnées, l'actif, le passif et les opérations des sociétés par actions, des fiducies, des sociétés de personnes ou des autres entités appartenant en propriété exclusive ou partielle à Crombie seront réputés être ceux de Crombie selon la méthode de la consolidation proportionnelle. En outre, toute mention d'un investissement dans un immeuble dans le contexte qui précède sera réputée inclure un investissement dans une coentreprise qui détient des immeubles.

Politiques d'exploitation

La déclaration de fiducie prévoit que l'exploitation et les affaires de Crombie doivent être menées en conformité avec les politiques énoncées ci-après. Ces politiques ont été modifiées par les porteurs de parts à l'assemblée annuelle de Crombie tenue le 14 mai 2014.

- a) Crombie ne doit pas acheter, vendre, commercialiser ou négocier, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements dans ses filiales), de contrats à terme de devises ou de taux d'intérêt, sauf aux fins de couverture; dans le contexte des présentes, le terme « couverture » a le sens qui lui est attribué dans le Règlement 81-102 adopté par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières, dans sa version modifiée de temps à autre;
- b)
 - i. tout document écrit créant une obligation qui consiste en l'octroi d'un prêt hypothécaire par Crombie ou une filiale ou qui comprend l'octroi d'un prêt hypothécaire par Crombie ou une filiale;
 - ii. dans la mesure où les fiduciaires l'estiment possible et conforme à leur obligation fiduciaire d'agir dans l'intérêt des porteurs de parts, tout document écrit qui constitue, de l'avis des fiduciaires, une obligation importante,

doit contenir une disposition ou faire l'objet d'une reconnaissance stipulant que cette obligation ne lie personnellement aucun des fiduciaires, des porteurs de parts, des rentiers ou des bénéficiaires d'un régime dont un porteur de parts est le fiduciaire ou l'émetteur, ni aucun des membres de la direction, des employés ou des mandataires de Crombie, et qu'aucun recours ne peut être exercé, au moyen d'une action en justice ou autrement, contre l'une de ces personnes ou contre leurs biens, mais que seuls les biens de Crombie ou une portion déterminée de ceux-ci sont assujettis à cette obligation; toutefois, Crombie n'est pas tenu de se conformer à cette exigence à l'égard des obligations qu'il prend en charge au moment de l'acquisition d'un immeuble, mais il doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer;

- c) Crombie ne doit pas louer ni sous-louer, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), à personne (autre que Sobeys) un immeuble, des locaux ou de l'espace si cette personne et les membres du même groupe que lui, compte tenu de la location ou de la sous-location envisagées, loueraient ou sous-loueraient un immeuble, des locaux ou de l'espace dont la juste valeur marchande, déduction faite des charges, représenterait plus de 15 % de la valeur comptable brute;
- d) la restriction énoncée au paragraphe c) ne s'appliquera pas au renouvellement d'un bail ou d'un sous-bail ni au locataire ou au sous-locataire qui est une des entités suivantes, ni à un bail ou à un sous-bail garanti par l'une des entités suivantes : (i) le gouvernement du Canada, une province ou un territoire du Canada, une municipalité ou une ville du Canada, ou un organisme gouvernemental ou une société d'état du Canada; (ii) une entité ayant émis ou garanti des obligations, des débentures ou d'autres titres d'emprunt, ou ayant émis d'autres titres, qui ont obtenu et qui conservent une note élevée de solvabilité attribuée par une agence de notation de titres reconnue, dans chaque cas, au moment de la conclusion du bail ou du sous-bail ou au moment de la conclusion d'autres ententes de location ou de prélocation jugées satisfaisantes (à l'appréciation des fiduciaires); ou (iii) une banque canadienne ou une société de fiducie ou une société d'assurance enregistrée ou autorisée sous le régime d'une loi fédérale ou des lois d'une province du Canada;
- e) le titre de propriété de chaque immeuble doit être détenu et enregistré au nom de Crombie, des fiduciaires ou d'une société ou d'une autre entité appartenant en propriété

exclusive, directement ou indirectement, à Crombie ou appartenant en propriété conjointe directement ou indirectement à Crombie et à des coentrepreneurs;

- f) Crombie ne doit pas contracter ni prendre en charge (sauf une dette existante) ni renouveler ou refinancer une dette aux termes d'un emprunt hypothécaire relatif à un immeuble de Crombie si (i) dans le cas d'un seul immeuble, le montant total de la dette, exclusion faite des lignes de crédit d'exploitation, qui est garanti par des hypothèques grevant l'immeuble dépasse 75 % de la valeur marchande de l'immeuble ou (ii) dans le cas de deux immeubles ou plus ou encore d'un groupe ou d'un portefeuille d'immeubles, le montant total de la dette, exclusion faite des lignes de crédit d'exploitation, qui est garanti par des hypothèques grevant ces immeubles dépasse 75 % de la valeur marchande globale des immeubles;
- g) Crombie ne doit pas contracter ni prendre en charge, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), une dette qui, compte tenu de l'engagement ou de la prise en charge de cette dette, ferait en sorte que la dette totale de Crombie représenterait plus de 60 % de la valeur comptable brute (65 % compte tenu des débentures convertibles de Crombie);
- h) Crombie ne doit en aucun temps contracter, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), de dettes à taux d'intérêt variable ou ayant une échéance de moins de un an représentant au total plus de 20 % de sa valeur comptable brute (sauf une dette ayant une échéance initiale de un an ou plus qui arrive à échéance dans les 12 mois suivants ou une dette à taux variable à l'égard de laquelle Crombie ou une filiale a conclu des contrats de swap de taux d'intérêt afin de fixer le taux d'intérêt pour une période d'au moins un an);
- i) Crombie ne doit pas directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales) garantir une dette ou une obligation d'un tiers de quelque nature que ce soit, sauf une dette ou une obligation contractée ou prise en charge par une entité dans laquelle Crombie détient un intérêt, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), ou par une entité appartenant en propriété conjointe à Crombie ou à une filiale et à des coentrepreneurs et qui est exploitée uniquement dans le but de détenir un ou plusieurs immeubles particuliers, lorsqu'une telle dette, si elle était contractée directement par Crombie, ferait en sorte que Crombie contreviendrait à ses lignes directrices en matière d'investissement ou à ses politiques d'exploitation. Crombie n'est pas tenu de se conformer à cette exigence mais il doit faire tous les efforts raisonnables pour s'y conformer, (i) à l'égard des obligations qu'il prend en charge dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble ou (ii) s'il est nécessaire ou souhaitable de le faire afin de faire progresser les initiatives de Crombie permises par la déclaration de fiducie;
- j) à moins que l'acquisition ou l'aménagement n'ait été approuvée par le comité des placements dans le cadre de son mandat avec l'accord des fiduciaires, aucune acquisition représentant plus de 5 millions de dollars ne peut être effectuée ni aucun aménagement entrepris jusqu'à ce que les membres de la direction de Crombie aient rédigé et présenté au conseil des fiduciaires un rapport écrit dans lequel ils recommandent à Crombie, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), de faire le placement ainsi qu'une analyse financière des coûts estimés et du rendement projeté du placement, de même que de l'information et des données supplémentaires (y compris les hypothèses sous-jacentes, les arrangements financiers projetés, les données sur la location et les données économiques et sur le marché) qui sont raisonnablement nécessaires pour prendre une décision au sujet du placement;
- k) Crombie doit, directement ou indirectement (y compris au moyen de placements par ses filiales), souscrire et maintenir en vigueur en tout temps des assurances immobilières couvrant sa

responsabilité potentielle et la perte accidentelle de valeur de ses actifs pouvant découler des risques, pour les montants, auprès des assureurs, et selon les modalités que les fiduciaires considèrent appropriés, compte tenu de tous les facteurs pertinents, comme les pratiques des propriétaires d'immeubles comparables;

- l) sauf si les exigences relatives à une évaluation ou à un levé technique font l'objet d'une renonciation par les fiduciaires, Crombie doit obtenir une évaluation indépendante de chaque immeuble qu'il a l'intention d'acquérir ainsi qu'un rapport d'étude technique sur l'état matériel de l'immeuble (y compris des programmes de remplacement des immobilisations);
- m) sauf si les exigences relatives à une évaluation environnementale de site font l'objet d'une renonciation par les fiduciaires, la Fiducie (i) doit obtenir une évaluation environnementale de site de phase I ou (ii) doit pouvoir se fier sur une évaluation environnementale de site de phase I datée au plus tôt de 24 mois avant la réception par la Fiducie de chaque immeuble qu'il veut acquérir et, si l'évaluation environnementale de site de phase I recommande une autre évaluation environnementale de site, la Fiducie doit l'obtenir, dans chaque cas, auprès d'un expert-conseil en environnement indépendant et expérimenté.

Pour l'application des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation qui précèdent, les actifs, les passifs et les opérations d'une société par actions, d'une société de personnes ou d'une autre entité dans laquelle Crombie a une participation seront réputés ceux de Crombie sur une base proportionnelle et consolidée. De plus, toute mention, dans les lignes directrices en matière d'investissement et dans les politiques d'exploitation qui précèdent, d'un investissement immobilier sera réputé inclure un investissement dans une coentreprise. Il faut entendre par « dette » (sans répétition) et sur une base consolidée :

- a) toute obligation de Crombie au titre d'un emprunt (à l'exclusion de toute prime relative à une dette prise en charge par Crombie à l'égard de laquelle celui-ci bénéficie d'une compensation du taux d'intérêt, mais seulement dans la mesure où une somme à recevoir au titre de la compensation du taux d'intérêt a été exclue du calcul de la valeur comptable brute);
- b) toute obligation de Crombie contractée dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble, d'un actif ou d'une entreprise, à l'exclusion du montant de tout passif d'impôts futurs découlant d'acquisitions indirectes;
- c) toute obligation de Crombie émise ou prise en charge au titre du prix d'achat reporté de biens;
- d) toute obligation capitalisée découlant de contrats de location-acquisition de Crombie;
- e) toute obligation du type mentionné aux paragraphes a) à d) d'une autre personne et dont Crombie a garanti le paiement ou dont Crombie est redevable. Toutefois, (i) pour les besoins des alinéas a) à d), une obligation constituera une dette uniquement si elle est inscrite à titre de passif dans le bilan consolidé de Crombie, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada et (ii) les obligations décrites aux alinéas a) à c) ne comprendront pas les comptes fournisseurs, les distributions à faire aux porteurs de parts et les charges à payer dans le cours normal des activités.

Modification des lignes directrices en matière d'investissement et des politiques d'exploitation

Conformément à la déclaration de fiducie, toutes les lignes directrices en matière d'investissement énoncées à la rubrique « Lignes directrices en matière d'investissement et politiques d'exploitation de Crombie » et toutes les politiques d'exploitation énoncées aux paragraphes a), c), d), f), g), h), i), j), k),

l) et m) de la rubrique « Politiques d'exploitation » ne peuvent être modifiées qu'avec l'approbation donnée aux deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin. Les autres politiques d'exploitation peuvent être modifiées avec l'approbation donnée à la majorité des voix exprimées par les porteurs de parts à une assemblée convoquée à cette fin.

DONNÉES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES CHOISIES

On peut consulter les données financières consolidées sur Crombie dans ses états financiers audités pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, le tableau suivant présente un résumé de ces données financières pour les trois derniers exercices.

(en milliers de dollars, sauf les données par action)	Exercice clos le 31 décembre 2016	Exercice clos le 31 décembre 2015	Exercice clos le 31 décembre 2014
Produits tirés des immeubles	400 001 \$	369 866 \$	358 319 \$
Résultat opérationnel net tiré des immeubles	284 695 \$	256 605 \$	248 699 \$
Diminution des actifs nets attribuables aux porteurs de parts	(295) \$	(50 791) \$	(42 259) \$
Résultat net de base et dilué par part	s.o.	s.o.	s.o.

(en milliers de dollars)	31 décembre 2016	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Dette relative aux immeubles de placement	1 865 477 \$	1 641 203 \$	1 624 547 \$
Billets de premier rang non garantis	398 588 \$	398 080 \$	273 592 \$
Déventures convertibles	132 134 \$	131 518 \$	175 215 \$
Actifs nets attribuables aux porteurs de parts	1 390 146 \$	1 147 230 \$	1 183 314 \$
Total de l'actif	3 963 318 \$	3 472 193 \$	3 413 414 \$

RAPPORT DE GESTION

Se reporter au rapport de gestion de 2016 de Crombie, qui est intégré par renvoi dans la présente notice annuelle. On peut se procurer sans frais un exemplaire de ce rapport de gestion sur le site Web de SEDAR à l'adresse www.sedar.com ou en communiquant avec le secrétaire de Crombie au 610 East River Road, Suite 200, New Glasgow (Nouvelle-Écosse) B2H 3S2.

DIRECTION DE CROMBIE

Gouvernance et conseil des fiduciaires

La déclaration de fiducie prévoit que, sous réserve de certaines conditions, les fiduciaires jouissent de pouvoirs absolus et exclusifs à l'égard des actifs et de l'exploitation de Crombie, comme s'ils étaient les propriétaires bénéficiaires et en common law uniques et absolus des actifs de Crombie. Les pratiques en matière de gouvernance, les lignes directrices en matière d'investissement et les politiques d'exploitation de Crombie sont supervisées par un conseil des fiduciaires composé d'au moins trois (3) et d'au plus douze (12) fiduciaires, dont la majorité sont résidents canadiens. Crombie a également l'intention d'avoir en tout temps un conseil des fiduciaires composé en majorité de fiduciaires indépendants, au sens du *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*.

Dans le cadre de son mandat, le conseil des fiduciaires doit notamment s'occuper de ce qui suit : (i) participer à l'élaboration d'un plan stratégique pour Crombie et l'approuver; (ii) surveiller les activités et gérer les investissements et les affaires de Crombie; (iii) approuver les décisions importantes concernant Crombie; (iv) définir les rôles et les responsabilités de la direction; (v) examiner et approuver

les objectifs d'entreprise et d'investissement que la direction doit atteindre; (vi) évaluer le rendement de la direction et superviser celle-ci; (vii) revoir la stratégie d'emprunt de Crombie; (viii) repérer et gérer les risques; (ix) assurer l'intégrité et le caractère adéquat des mesures de contrôle interne et des systèmes d'information de gestion de Crombie; (x) planifier la relève; (xi) créer des comités du conseil, si cela est nécessaire ou prudent, et définir leur mandat; (xii) tenir les registres et fournir des rapports aux porteurs de parts; (xiii) assurer une communication efficace et adéquate avec les porteurs de parts, les autres personnes intéressées et le public; (xiv) effectuer les versements des espèces disponibles pour fins de distribution de Crombie aux porteurs de parts; (xv) agir et voter pour le compte de Crombie et représenter celui-ci en tant que porteur de parts de fiducie, de billets et d'autres titres de la Fiducie CS et en tant que porteur indirect de parts de société en commandite de Crombie LP, et (xvi) voter en faveur des représentants de Crombie à des postes de fiduciaire de la Fiducie CS et d'administrateur de Crombie General Partner Limited.

À l'exception des fiduciaires nommés par ECL, ainsi qu'il est énoncé ci-dessous, les fiduciaires sont élus à chaque assemblée annuelle des porteurs de parts pour un mandat prenant fin à la levée de l'assemblée annuelle suivante. Les candidats aux postes de fiduciaire sont choisis par le comité de la gouvernance et des mises en candidature conformément aux dispositions de la déclaration de fiducie et sont nommés dans les documents de sollicitation de procurations devant être envoyés aux porteurs de parts avant chaque assemblée annuelle des porteurs de parts.

La déclaration de fiducie donne à ECL le droit exclusif de nommer certains fiduciaires de Crombie en fonction de la participation comportant droit de vote, directe et indirecte, d'ECL dans Crombie au moment de la nomination et du nombre de membres du conseil, de la manière suivante :

Participation d'ECL comportant droit de vote dans Crombie	Nombre total de fiduciaires de Crombie	Nombre de membres nommés par ECL
Supérieure à 30 %	Plus de 10	5
	10	4
	De 7 à 9	3
	De 5 à 6	2
	Moins de 5	1
Entre 20 % et 30 %	Plus de 10	4
	10	3
	De 7 à 9	2
	Moins de 7	1
Entre 10 % et 19,99 %	10 ou plus de 10	2
	Moins de 10	1
Inférieure à 10 %	Peu importe le nombre	0

Fiduciaires

Le tableau suivant présente le nom, le lieu de résidence, les postes occupés au sein de Crombie et la fonction principale de chacun des fiduciaires de Crombie. Tous les fiduciaires sont en fonction depuis les dates indiquées ci-après et le resteront jusqu'à la prochaine assemblée annuelle des porteurs de parts, moment où ECL proposera leur réélection ou les nommera.

Nom et lieu de résidence	Poste au sein de Crombie	Fonction principale	Date d'entrée en fonction
DONALD E. CLOW ⁽⁴⁾ Halifax (N.-É.) Canada	Fiduciaire, président et chef de la direction	Président et chef de la direction de Crombie	6 août 2009
JOHN EBY ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendant et fiduciaire principal	Administrateur de sociétés	14 avril 2008
BRIAN A. JOHNSON ⁽²⁾⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendant	Associé de Crown Realty Partners	6 novembre 2008
MICHAEL KNOWLTON ⁽¹⁾⁽⁴⁾ Whistler (C.-B.) Canada	Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	18 mai 2011
E. JOHN LATIMER ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendant	Administrateur de sociétés	14 février 2006
BARBARA PALK ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendante	Administratrice de sociétés	14 mai 2014
JASON P. SHANNON ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Bedford (N.-E.) Canada	Fiduciaire indépendante	Président et directeur de l'exploitation de Shannex Inc.	11 octobre 2016
FRANK C. SOBEY ⁽⁴⁾ King's Head (N.-É.) Canada	Fiduciaire et président du conseil	Président du conseil non membre de la direction de Crombie	14 février 2006
KENT SOBEY ⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendant	Réalisateur de télévision et de films et administrateur	6 novembre 2008
PAUL D. SOBEY ⁽²⁾⁽⁴⁾ Chance Harbour (N.-É.) Canada	Fiduciaire	Président et chef de la direction d'Empire Company Limited retraité	14 février 2006
ELISABETH STROBACK ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire indépendant	Dirigeante et administratrice de sociétés d'aménagement immobilier	14 février 2006
FRANCOIS VIMARD ⁽⁴⁾ Toronto (Ont.) Canada	Fiduciaire	Premier vice-président d'Empire Company Limited	23 juillet 2014

Notes :

1. Membre du comité d'audit
2. Membre du comité des ressources humaines
3. Membre du comité de la gouvernance et des mises en candidature
4. Membre du comité des placements
5. M. Shannon est membre du comité des ressources humaines depuis février 2017.

Le texte qui suit présente des renseignements supplémentaires sur les fiduciaires de Crombie pour les cinq dernières années :

Donald E. Clow. M. Donald E. Clow a été nommé président et chef de la direction en 2009. Avant d'entrer au service de Crombie, M. Clow a été président d'ECL Developments Limited, filiale de

promotion immobilière d'Empire Company Limited pendant deux ans. Avant de travailler pour Empire, il était président de Southwest Properties, société d'aménagement immobilier d'Halifax. M. Clow est membre du conseil des fiduciaires de Fiducie de placement immobilier Granite, du conseil des gouverneurs de l'Université Acadia et siège au conseil d'administration de REALPac. M. Clow est bachelier de l'Université Acadia, a obtenu son titre de comptable agréé auprès de KPMG et a reçu la désignation de Membre des comptables agréés en 2002. M. Clow est diplômé du YPO President's Program de la Harvard Business School et du Director's Education Program de la Rotman School of Business.

John Eby. M. John Eby est administrateur de sociétés. Il a été vice-président du conseil de Scotia Capitaux de 2000 jusqu'à son départ à la retraite en 2006, avant quoi, pendant 10 ans, il a occupé le poste de vice-président principal, Services bancaires aux secteurs des entreprises et de l'énergie, à La Banque de Nouvelle-Écosse. Il est également administrateur de Corporation Wajax. M. Eby a obtenu un baccalauréat ès arts et une maîtrise en administration des affaires de l'Université Queen's. M. Eby est fondateur et chef de la direction de Developing Scholars, organisation à but non lucratif qui fait la promotion de projets éducatifs au Guatemala.

Brian A. Johnson. M. Brian Johnson est associé de Crown Realty Partners. De septembre 1993 à juillet 2007, il était président et chef de la direction de Crown, Compagnie d'Assurance-vie. Il est administrateur de MCAN Mortgage Corporation et de La Compagnie de Sûreté de l'Ouest. Il a été membre du conseil des gouverneurs de l'Université de Regina de 1995 à 2002 et a été président du conseil de 1999 à 2001. Il a été également administrateur et président du Conseil de l'unité canadienne de la Saskatchewan. M. Johnson a obtenu un baccalauréat en commerce (médaille d'or) de l'Université du Manitoba et une maîtrise en administration des affaires de l'Université de la Pennsylvanie. M. Johnson détient également le titre d'analyste financier agréé (C.F.A.).

Michael Knowlton. En mai 2011, M. Michael Knowlton a pris sa retraite auprès de Dundee Realty Corporation à titre de président de FPI Dundee, après 13 années de services. De décembre 1998 à mai 2011, il a occupé des postes aux responsabilités croissantes au sein de la direction, atteignant l'échelon le plus élevé en tant que président de FPI Dundee. M. Knowlton est administrateur de Tricon Capital Group Inc et fiduciaire de Dream Industrial REIT et de Fiducie de placement immobilier mondiale Dream. Il a reçu son B. Sc. (Génie) et sa maîtrise en administration des affaires de l'Université Queen's, et il a obtenu son titre de CA en 1977 et celui d'IAS.A en 2011.

E. John Latimer. M. John Latimer occupait le poste de président et chef de la direction au moment où il a pris sa retraite en juin 2000 de Monarch Corporation, société d'aménagement immobilier au sein de laquelle il a travaillé pendant 22 ans. Il a également siégé au comité directeur de Taylor Woodrow plc, actionnaire important de Monarch établi à Londres, au Royaume-Uni. Il est président du comité d'audit et administrateur de R Split III Corp, société gérée de La Banque de Nouvelle-Écosse. M. Latimer est directeur général d'Aldert Chemicals Limited. Il a siégé pendant 13 ans au comité d'aménagement immobilier et au conseil des fiduciaires de l'Université de Guelph et a fait partie du conseil de Greater Toronto United Way et du groupe d'étude du maire de Toronto sur les sans-abri.

Barbara Palk. M^{me} Barbara Palk occupait le poste de présidente de Gestion de Placement TD inc. en 2010 au moment où elle a pris sa retraite après 30 ans de carrière dans le secteur de la gestion institutionnelle et de la gestion des placements. Elle siège actuellement aux conseils de TD Asset Management USA Funds Inc., du Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario et de First National Financial Corporation. M^{me} Palk est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, est fellow de l'Institut canadien des valeurs mobilières et détient le titre d'analyste financière agréée (« CFA »). M^{me} Palk est également titulaire d'un baccalauréat ès arts (avec distinction, en économie) de l'Université Queen's et a obtenu le titre d'IAS.A.

Jason P. Shannon. M. Jason Shannon est président et directeur de l'exploitation de Shannex Inc. depuis 2006. M. Shannon est titulaire d'un baccalauréat en commerce et d'un baccalauréat en droit de l'Université Dalhousie. Il a été reçu au barreau de la Nouvelle-Écosse en 1998. M. Shannon siège au conseil de l'Atlantic Institute of Aging et est administrateur de Loran Scholars Foundation.

Frank C. Sobey. M. Frank Sobey a pris sa retraite à titre de président d'ECL Properties Limited en 2014 et siège au conseil d'administration de Crombie et des sociétés qu'il a remplacées depuis 1981 et assume la présidence de son conseil depuis 1998. Il est administrateur d'Empire Company Limited et était président de l'ancien comité de surveillance d'Empire Company Limited. Il a été fiduciaire et président du comité de gouvernance et de nomination du Fonds de revenu Wajax (aujourd'hui Corporation Wajax) jusqu'au 5 octobre 2010. Il est également président du conseil de la Dalhousie Medical Research Foundation. M. Sobey est bachelier du Advanced Management Program (AMP) de la Harvard Business School et, en 2013, il a obtenu l'accréditation IAS.A.

Kent Sobey. M. Kent Sobey est fondateur et président de Farmhouse Productions Ltd., société de production de contenu télévisuel et numérique. M. Sobey est administrateur de Blue Ant Media et de Hollywood Suite. Il siège également au conseil d'administration de la banque alimentaire The North York Harvest Food Bank. De 2011 à 2013, M. Sobey a siégé au conseil consultatif d'Empire Theatres. M. Sobey a obtenu son baccalauréat ès arts de l'Université Dalhousie et est également diplômé de The Vancouver Film School. Il a effectué une formation de perfectionnement à l'intention des cadres à la Rotman School of Management et à l'Université Queen's.

Paul D. Sobey. M. Paul Sobey a pris sa retraite à titre de président et chef de la direction d'Empire Company Limited en 2013, après 32 années de service. Il a obtenu un baccalauréat en commerce de l'Université Dalhousie, a suivi le programme de gestion avancée de la Harvard University Business School et est comptable agréé. En 2006, M. Sobey a reçu la désignation de Fellow de l'Institute of Chartered Accountants of Nova Scotia. Il siège aux conseils d'administration d'Empire Company Limited, de Sobeys Inc. et de La Banque de Nouvelle-Écosse. M. Sobey est chancelier de la Saint Mary's University d'Halifax, en Nouvelle-Écosse.

Elisabeth Stroback. M^{me} Elisabeth Stroback est l'ancienne directrice générale, Projets d'immobilisations et Activités immobilières de l'université Ryerson, à Toronto; elle dirige la conception et la construction des nouveaux bâtiments et l'acquisition des immeubles destinés à l'aménagement futur. Depuis son départ de Ryerson en 2016, elle a repris ses activités d'expert-conseil par l'intermédiaire de Tanalex Corp., sa société, et fournit des conseils à des sociétés privées et des institutions publiques en matière d'immobilier, d'aménagement immobilier et de partenariats public privé. Avant 1999, elle était présidente d'Hammerson Canada Inc., société de mise en valeur d'immeubles commerciaux. M^{me} Stroback est membre du comité immobilier de Turning Point Youth Services et a terminé son mandat au conseil de Renascent Foundation en mars 2017. Elle est titulaire d'un baccalauréat ès arts de l'Université de Western Ontario et d'une maîtrise en économie de l'Université Queen's de Kingston, en Ontario, et elle jouit de la reconnaissance professionnelle du Human Resources Compensation Committee (HRCC), décernée par le Director's College.

François Vimard. M. François Vimard, CPA, CA est premier vice-président d'Empire Company Limited. De juillet 2016 à janvier 2017, il occupait le poste de président et chef de la direction par intérim d'Empire Company Limited et, auparavant, il occupait le poste de chef des finances et de chef des affaires administratives de Sobeys Inc., chef de file de la vente au détail et de la distribution de produits alimentaires au Canada. Il exerçait son leadership au sein de la Société en matière de finances, de technologie de l'information, de distribution et logistique, de stratégie d'entreprise, d'immobilier et d'affaires juridiques. En juillet 2007, il est devenu chef des finances de Sobeys Inc. et, en octobre 2011, a été nommé vice-président principal. M. Vimard est président de GS1 Canada et membre depuis 2003.

M. Vimard est comptable professionnel agréé. Il détient un baccalauréat en administration des affaires et un diplôme d'études supérieures spécialisées en comptabilité de l'Université Laval. Il est membre de l'Ordre des comptables agréés du Québec.

Les fiduciaires et les membres de la haute direction de Crombie, en tant que groupe, ont, directement ou indirectement, un droit de propriété véritable ou exercent un contrôle ou une emprise sur environ 541 822 parts, soit environ 0,4 % des parts en circulation de Crombie (les parts et les parts spéciales comportant droit de vote).

Aucun fiduciaire ou membre de la haute direction n'est, à la date de la présente notice annuelle, ni n'a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur, chef de la direction ou chef des finances d'une société (y compris une société de portefeuille personnelle) qui :

- a) a fait l'objet d'une ordonnance (tel que ce terme est défini à l'annexe 51-102A2 du *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*) prononcée pendant que le fiduciaire ou le membre de la haute direction exerçait les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances, sauf M. Latimer, qui était administrateur de Genesis Land Development Corp. au moment où celle-ci a fait l'objet d'une interdiction d'opérations visant les initiés, du 7 avril 2006 au 6 juin 2006, d'une interdiction d'opération visant l'émetteur, du 6 juin 2006 au 21 juin 2006, et d'une interdiction d'opération visant l'émetteur, du 9 avril 2009 au 8 mai 2009, dans chacun des cas pour avoir omis de déposer des états financiers dans les délais prescrits; ou
- b) fait l'objet d'une ordonnance (tel que ce terme est défini à l'annexe 51-102A2 du *Règlement 51-102 sur les obligations d'information continue*) prononcée après que le fiduciaire ou le membre de la haute direction a cessé d'exercer les fonctions d'administrateur, de chef de la direction ou de chef des finances et découlant d'un événement survenu pendant qu'il exerçait ces fonctions.

Aucun fiduciaire, membre de la haute direction, ou porteur de parts détenant suffisamment de titres de Crombie pour influencer de façon importante sur le contrôle de celui-ci ni aucune société de portefeuille personnelle de l'un d'entre eux :

- a) est, à la date de la présente notice annuelle, ou a été, au cours des 10 années précédant cette date, administrateur ou membre de la haute direction d'une société (y compris une société de portefeuille personnelle) qui, pendant qu'il exerçait cette fonction ou dans l'année suivant la cessation de cette fonction, a fait faillite, fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, été poursuivi par ses créanciers, conclu un concordat ou un compromis avec eux, intenté des poursuites contre eux, pris des dispositions ou fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou si un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite a été nommé pour détenir ses biens, sauf M. Johnson, qui A) était administrateur de Big Sky Farms Inc., société fermée de la Saskatchewan, qui a cherché à obtenir et obtenu le 10 novembre 2009 une ordonnance en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada), et B) était administrateur de Stegg USA Inc., société fermée qui a présenté une requête volontaire aux termes du chapitre 7 de la loi des États-Unis intitulée *United States Bankruptcy Act* le 30 juin 2009, moins de un an après la démission de M. Johnson du conseil le 26 septembre 2008;
- b) au cours des 10 années précédant la date de la présente notice annuelle, n'a fait faillite, n'a fait une proposition concordataire en vertu de la législation sur la faillite ou l'insolvabilité, n'a été poursuivi par ses créanciers, n'a conclu un concordat ou un compromis avec eux, n'a intenté des

poursuites contre eux, n'a pris des dispositions ou n'a fait des démarches en vue de conclure un concordat ou un compromis avec eux, ou si un séquestre, un séquestre-gérant ou un syndic de faillite n'a été nommé pour détenir ses biens; ou

- c) ne s'est vu imposer :
 - i. une amende ou sanction par un tribunal aux termes de la législation en valeurs mobilières ou par une autorité en valeurs mobilières, ni n'a conclu une entente de règlement avec celle-ci;
 - ii. toute autre amende ou sanction par un tribunal ou un organisme de réglementation qui serait susceptible d'être considérée comme importante par un investisseur raisonnable ayant à prendre une décision en matière de placement.

Comité d'audit

Le comité d'audit est formé d'au moins trois fiduciaires, qui sont tous des fiduciaires indépendants et qui ont tous des compétences financières, ainsi que l'exige le *Règlement 52-110 sur le comité d'audit*. Les responsabilités du comité incluent : (i) l'examen des procédures de contrôle interne de Crombie avec les auditeurs de Crombie et le chef des finances; (ii) l'examen et l'approbation de la mission des auditeurs; (iii) l'examen des états financiers annuels et trimestriels ainsi que de tous les autres documents d'information continue importants, notamment la notice annuelle et le rapport de gestion de Crombie; (iv) la supervision du personnel financier et comptable de Crombie; (v) l'évaluation des principes comptables de Crombie; (vi) l'examen des procédures de Crombie en matière de gestion des risques, et (vii) l'examen de toutes les opérations importantes réalisées en dehors du cours normal des activités de Crombie et de tout litige en cours mettant en cause Crombie.

Le comité d'audit dispose de voies de communication directes avec le chef des finances de Crombie et les auditeurs externes de Crombie afin de pouvoir discuter des questions que le comité juge appropriées et examiner celles-ci.

Au 31 décembre 2016, le comité d'audit était composé de MM. Michael Knowlton (président), John Latimer, John Eby et Jason Shannon.

Comité de la gouvernance et des mises en candidature

Le comité de la gouvernance et des mises en candidature est composé d'au moins trois fiduciaires indépendants et est chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer la gouvernance et les politiques de mise en candidature de Crombie. De plus, le comité est chargé : (i) d'évaluer l'efficacité du conseil des fiduciaires, de chacun de ses comités et de chacun des fiduciaires; (ii) de participer au recrutement et à la sélection de candidats à titre de fiduciaires de Crombie; (iii) de mettre sur pied un programme d'orientation et de formation à l'intention des nouveaux fiduciaires; (iv) d'examiner et d'approuver des propositions présentées par les fiduciaires en vue de retenir les services de conseillers externes, pour le compte du conseil dans son ensemble ou pour le compte des fiduciaires indépendants, et (v) d'examiner le nombre de fiduciaires formant le conseil et de formuler des recommandations au conseil concernant la modification de ce nombre.

Au 31 décembre 2016, le comité de la gouvernance et des mises en candidature était composé de M. John Latimer (président), de M^{me} Barbara Palk, de M. John Eby et de M^{me} Elisabeth Stroback. En février 2017, Elisabeth Stroback est devenue présidente du comité de la gouvernance et des mises en candidature.

Comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines est composé d'au moins trois fiduciaires, en majorité de fiduciaires indépendants. Il assiste le conseil dans son rôle de supervision des stratégies, des politiques et des programmes de Crombie en matière de ressources humaines. Il est chargé d'examiner, de surveiller et d'évaluer la gestion des talents et les politiques de rémunération de Crombie en mettant l'accent sur la rémunération, la formation et la planification de la relève.

Au 31 décembre 2016, le comité des ressources humaines était composé de M^{me} Elisabeth Stroback (présidente), de M^{me} Barbara Palk et de MM. Brian Johnson et Paul Sobey. Le conseil reconnaît que, même si aucune exigence légale n'interdit qu'un des membres du comité des ressources humaines soit un fiduciaire non indépendant, une telle situation n'est pas conforme aux lignes directrices établies par les autorités canadiennes en valeurs mobilières. Le comité des ressources humaines a été structuré de cette manière afin qu'il reflète la participation conservée considérable d'ECL dans Crombie, que la représentation d'ECL à ce comité d'importance soit proportionnelle à sa participation, et que l'expérience et les compétences spécialisées du fiduciaire concerné soient mises à profit dans le cadre de ces questions touchant les ressources humaines. Crombie est d'avis que la présence d'un représentant d'ECL au sein du comité des ressources humaines se traduira par une collaboration accrue, ce qui permettra au comité de remplir son mandat. En février 2017, Barbara Palk est devenue présidente du comité des ressources humaines alors que Jason Shannon en est devenu membre.

Comité des placements

Le comité des placements est composé de tous les fiduciaires, dont sept sont des fiduciaires indépendants. Le comité des placements ne peut comprendre qu'un seul membre de la direction de Crombie et le comité des placements doit compter parmi ses fiduciaires deux fiduciaires possédant une expertise particulière dans le domaine de la gestion et du placement immobilier et deux fiduciaires possédant une expertise particulière dans le domaine du financement des sociétés. Le comité des placements est chargé d'aider le conseil à s'acquitter de ses responsabilités à l'égard des placements, des dispositions et des aménagements entrepris par Crombie. Il est également chargé d'évaluer et, s'il y a lieu, d'approuver les acquisitions proposées par la direction de Crombie dont la valeur dépasse 5 millions de dollars, de même que les aménagements envisagés par la direction de Crombie, à condition que ce pouvoir se limite à l'approbation d'opérations dont la valeur ne dépasse pas 25 millions de dollars dans chaque cas. Les activités liées aux projets qui dépassent le seuil autorisé par le comité des placements devront être examinées dans leur ensemble par le comité mais devront être revues pas l'ensemble du comité des fiduciaires aux fins d'approbation. Les acquisitions de propriétés effectuées par Crombie auprès d'Empire ou de sociétés membres du même groupe qu'Empire doivent être examinées et approuvées par les fiduciaires élus uniquement. MM. Johnson et Knowlton possèdent une expertise dans le domaine de la gestion et du placement immobilier, tandis que M. Vimard et M^{me} Palk possèdent une expertise particulière dans le domaine du financement des sociétés.

Rémunération des fiduciaires et exigences liées à la propriété des parts

Crombie verse aux fiduciaires qui ne sont pas membres de sa haute direction une rémunération annuelle initiale de 40 000 \$, majorée de jetons de présence de 1 500 \$ pour chaque jour où un fiduciaire assiste à une réunion du conseil et de 1 000 \$ pour chaque jour où il y participe par téléphone. Chaque année, les membres du conseil peuvent recevoir des parts différées dans le cadre de leur rémunération globale. En novembre 2015, 12 500 \$ de parts différées ont été émises à chaque fiduciaire, à l'exception du chef de la direction de Crombie et des fiduciaires dont la rémunération est payée à Empire. En février 2016, 7 500 \$ de parts différées supplémentaires ont été émises à chaque fiduciaire pour l'exercice 2015, et l'attribution de parts différées annuelle est passée à 20 000 \$. Les fiduciaires peuvent choisir de toucher une partie de leur rémunération et autres frais sous forme de parts différées au lieu d'espèces. Le président

du conseil reçoit une rémunération annuelle de 85 000 \$, mais il ne reçoit aucun jeton de présence. Les membres du comité des ressources humaines, du comité des placements et du comité de la gouvernance et des mises en candidature reçoivent des jetons de présence de 1 500 \$ pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent et de 1 000 \$ pour chaque réunion à laquelle ils participent par téléphone. Les membres du comité d'audit reçoivent 2 000 \$ pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent et 1 000 \$ pour chaque réunion du comité à laquelle ils participent par téléphone. Le fiduciaire principal reçoit une rémunération annuelle supplémentaire de 14 000 \$, le président du comité d'audit reçoit une rémunération annuelle supplémentaire de 15 000 \$, le président du comité des ressources humaines reçoit une rémunération annuelle de 10 000 \$, et les présidents du comité de la gouvernance et des mises en candidature et du comité des placements reçoivent une rémunération annuelle de 8 000 \$. Crombie remettra à Empire la rémunération de François Vimard en sa qualité de fiduciaire et a versé à Empire la rémunération globale de 10 500 \$ de Paul D. Sobey en sa qualité de fiduciaire pour le premier trimestre de l'exercice 2016 conformément à l'arrangement relatif au départ à la retraite que M. Sobey a conclu avec Empire. Les frais de déplacement et les autres dépenses raisonnables que les fiduciaires engagent à juste titre pour assister aux réunions du conseil ou d'un comité leur sont également remboursés.

Chaque fiduciaire doit détenir un nombre minimal de parts ou de parts différées dont la valeur a été fixée au quadruple de la rémunération annuelle versée à un fiduciaire non membre de la direction. Ces parts doivent être acquises au plus tard au cinquième anniversaire de la date à laquelle il est devenu membre du conseil.

Conflits d'intérêts

La déclaration de fiducie renferme des dispositions relatives aux « conflits d'intérêts » afin de protéger les porteurs de parts sans imposer de restrictions indues à Crombie. Étant donné que les fiduciaires participent à un large éventail d'activités immobilières et autres, la déclaration de fiducie renferme des dispositions, similaires à celles que prévoit la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, qui exigent que chaque fiduciaire communique à Crombie, à la première réunion des fiduciaires à laquelle un projet de contrat ou d'opération est examiné, tout intérêt dans un contrat ou une opération d'importance avec Crombie (y compris un contrat ou une opération qui consiste à faire un investissement dans un immeuble ou dans une coentreprise ou à se départir d'un tel investissement), réel ou projeté, ou le fait qu'il est un administrateur ou un membre de la direction d'une personne qui est partie à un contrat ou à une opération d'importance avec Crombie, réel ou projeté, ou qu'il a par ailleurs un intérêt important dans une telle personne. Si un contrat ou une opération d'importance, réel ou projeté, n'exige pas l'approbation des fiduciaires dans le cours normal des affaires, un fiduciaire sera tenu de communiquer par écrit à Crombie, ou de demander de faire inscrire au procès-verbal des réunions des fiduciaires, la nature et la portée de son intérêt dans un tel contrat ou opération dès qu'il est informé du contrat ou de l'opération, réel ou projeté. Dans tous les cas, le fiduciaire qui a fait une communication dans le sens qui précède n'aura pas le droit de voter sur une résolution visant à approuver le contrat ou l'opération en cause à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat ou d'une opération ayant trait à sa rémunération ou à une indemnisation prévue dans les dispositions de la déclaration de fiducie ou de l'assurance responsabilité civile.

Toutes les décisions prises par le conseil des fiduciaires devront être approuvées à la majorité des fiduciaires qui assistent à une réunion du conseil ou qui y participent par téléphone, sauf pour les questions suivantes, qui devront également être approuvées à la majorité des fiduciaires élus indépendants :

- a) l'acquisition ou la disposition d'un immeuble ou un investissement dans un immeuble, qu'il s'agisse d'un investissement conjoint ou d'un autre type d'investissement, dans lequel ECL ou une partie liée a un intérêt direct ou indirect;

- b) un changement important apporté à l'une des principales conventions, ou le renouvellement, la prolongation ou la résiliation de celles-ci, ou la majoration des frais de tous genres (y compris les frais de transaction) payables aux termes de celles-ci;
- c) la conclusion d'une convention par Crombie, la renonciation à un droit ou à un recours aux termes d'une telle convention, l'exercice ou l'exécution d'un tel droit ou d'un tel recours ou la réalisation, directement ou indirectement, d'un investissement conjoint, dans chaque cas avec (i) un fiduciaire, (ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction similaire;
- d) le refinancement, l'augmentation ou le renouvellement d'une dette due par ou à (i) un fiduciaire, (ii) une entité contrôlée directement ou indirectement par un fiduciaire ou dans laquelle un fiduciaire détient une participation importante, ou (iii) une entité pour laquelle un fiduciaire agit à titre d'administrateur ou occupe une fonction similaire;
- e) l'attribution d'options ou l'émission de parts aux termes d'un régime de souscription ou d'options d'achat de parts offert aux fiduciaires, aux membres de la direction ou à d'autres personnes, ou toute modification apportée à un tel régime;
- f) la modification du nombre de fiduciaires;
- g) les décisions relatives à la rémunération des fiduciaires;
- h) les décisions relatives à une réclamation faite par ou contre une ou plusieurs parties à l'une des principales conventions.

Le conseil a également mis en place une structure adéquate qui lui permet de fonctionner de façon indépendante de la direction de Crombie, notamment en nommant un président du conseil et un fiduciaire principal. Le président du conseil est M. Frank Sobey et le fiduciaire principal, M. John Eby. Le président a pour mandat de gérer les affaires du conseil des fiduciaires et, en collaboration avec le comité de la gouvernance et des mises en candidature, de s'assurer de l'efficacité du conseil. Le fiduciaire principal est un fiduciaire indépendant qui dirige le conseil en ce qui a trait aux questions ne devant être examinées que par les fiduciaires indépendants et qui veille à ce que les travaux du conseil permettent à celui-ci de s'acquitter efficacement de ses obligations.

Membres de la haute direction

Il incombe notamment aux membres de la haute direction de Crombie : (i) de fournir au conseil des fiduciaires des renseignements et des conseils relativement à l'exploitation des immeubles de Crombie, aux acquisitions et aux financements; (ii) d'établir, au moins une fois par année, des plans d'investissement et d'exploitation pour la période suivante; (iii) de diriger et de superviser la vérification diligente nécessaire dans le cadre des acquisitions proposées et de réaliser toute acquisition ou disposition; (iv) de tenir à jour les livres et les dossiers financiers de Crombie; (v) d'établir toutes les désignations et attributions, de faire tous les choix et de prendre toutes les décisions à l'égard du bénéfice et des gains en capital de Crombie pour les besoins de l'impôt et de la comptabilité; (vi) de préparer les rapports et les autres renseignements à expédier aux porteurs de parts ainsi que les autres documents d'information; (vii) de calculer et d'établir toutes les distributions; (viii) de communiquer avec les porteurs de parts et d'autres personnes, notamment les courtiers en placement, les prêteurs et les professionnels, et (ix) d'administrer ou de superviser pour le compte du conseil des fiduciaires l'administration du versement, par Crombie, des espèces disponibles aux fins de distribution et autres distributions.

Le tableau suivant présente le nom, le lieu de résidence et les postes occupés au sein de Crombie de chacun des membres de la haute direction de Crombie :

Nom et lieu de résidence	Poste au sein de Crombie
DONALD E. CLOW Halifax (Nouvelle-Écosse) Canada	Président et chef de la direction
GLENN HYNES New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada	Vice-président directeur, chef des finances et secrétaire
SCOTT R. MACLEAN Chance Harbour (Nouvelle-Écosse) Canada	Vice-président principal, Est du Canada
FRED SANTINI Toronto (Ontario) Canada	Chef du contentieux
TREVOR LEE Calgary (Alberta) Canada	Vice-président principal, Ouest du Canada
CHERYL FRASER New Glasgow (Nouvelle-Écosse) Canada	Chef de la gestion des talents et vice-présidente, Communications
JOHN BARNOSKI Toronto (Ontario) Canada	Vice-président principal, Développement des affaires

Le texte qui suit présente des renseignements supplémentaires concernant les membres de la haute direction de Crombie :

Donald E. Clow. M. Clow a été nommé président et chef de la direction le 6 août 2009. Avant d’entrer au service de Crombie, M. Clow a été président d’ECL Developments Limited, filiale de promotion immobilière d’Empire Company Limited. Avant de travailler pour Empire, il a occupé divers postes de haute direction auprès du groupe de sociétés de Southwest Properties à Halifax pour culminer au poste de président et chef de l’exploitation, poste qu’il a occupé pendant sept ans. M. Clow est bachelier de l’Université d’Acadia, gestion des affaires et a obtenu son titre de comptable agréé auprès de KPMG et a reçu la désignation de Membre des comptables agréés en 2002. M. Clow est diplômé du YPO President’s Program de la Harvard Business School et du Director’s Education Program de la Rotman School of Business et a obtenu le titre d’IAS.A en 2014.

Glenn Hynes. M. Hynes a été nommé chef des finances et secrétaire en 2010 et vice-président directeur avec effet à compter du 1^{er} mars 2014. Avant d’entrer au service de Crombie, M. Hynes a occupé le poste de chef des finances et d’associé de Bluewave Energy LP, société de distribution de carburant à l’échelle nationale. De 1996 à 2006, il a occupé plusieurs postes au sein de la haute direction de Sobeys Inc. (TSX : SBY), notamment ceux de vice-président directeur et chef des finances (de 2001 à 2005) et de vice-président directeur et chef du développement (de 2005 à 2006). M. Hynes a également occupé le poste de chef des finances de Crombie de février 2006 à juin 2006, notamment pendant la période du premier appel public à l’épargne de Crombie. M. Hynes est titulaire d’un baccalauréat en administration des affaires de l’Université de l’Île-du-Prince-Édouard et a obtenu son titre de comptable agréé. Ses affiliations professionnelles incluent le poste d’ancien président du Conseil économique des provinces de l’Atlantique. Il a obtenu le titre de Fellow Chartered Accountant en 2011 et le titre d’IAS.A en 2014. Il a reçu les prix *UPEI Distinguished Alumnus Award* en 2002 et *Canada’s Top 40 Under 40* en 2000.

Scott R. MacLean. M. MacLean a été nommé vice-président principal de l'est du Canada, avec prise d'effet le 15 septembre 2016. Avant cette nomination, il a occupé plusieurs postes au sein de la direction de Crombie. Il est entré au service d'Atlantic Shopping Centres, société préexistante de Crombie, en 1993 à titre de directeur de l'exploitation, et il a pris la tête du service de construction en 1996. M. MacLean a obtenu son titre de Certified Shopping Centre Manager (SCM) en 1993. Auparavant, il avait occupé des postes aux responsabilités croissantes auprès de Cambridge Shopping Centres Limited. M. MacLean est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Saint Mary's.

Fred Santini. M. Santini a été nommé chef du contentieux de Crombie le 15 septembre 2016. Auparavant, M. Santini occupait le poste de vice-président régional du Canada central (de 2014 à 2016), de directeur national des services juridiques (de 2012 à 2014) et de directeur national, Administration des baux (de 2010 à 2012). Après avoir obtenu un baccalauréat spécialisé en économie et en sciences politiques à l'Université de Toronto, M. Santini a obtenu son baccalauréat en droit de la faculté de droit de l'Université de Windsor, en 1986. Il a été stagiaire chez Blake, Cassels & Graydon et s'est par la suite joint au cabinet à titre d'avocat après avoir été reçu au Barreau de l'Ontario en 1988, où il a exercé dans les domaines du litige commercial et de l'immobilier commercial. M. Santini a poursuivi sa carrière en droit à titre de conseiller juridique auprès d'organisations de premier plan comme Sears Canada et La Banque de Nouvelle-Écosse et à titre de conseiller juridique principal auprès d'Ivanhoé Cambridge. Au cours des 15 dernières années, M. Santini a joué un rôle important dans l'éducation d'enfants atteints d'autisme en tant que cofondateur et membre du conseil et président passé et actuel de Shining Through Centre for Children with Autism.

Trevor Lee. M. Lee a été promu au poste de vice-président principal de l'ouest du Canada le 15 septembre 2016. M. Lee est entré au service de FPI Crombie en mars 2014 et est à la tête de la division, en pleine expansion, de l'ouest du Canada de la Société. Avant de se joindre à Crombie, M. Lee a occupé de nombreux postes de haute direction en immobilier dans les secteurs de la gestion, de l'exploitation et de l'aménagement, notamment les suivants : directeur de l'immobilier de Canada Safeway, directeur de la gestion d'immeubles de CREIT, vice-président de l'exploitation d'Opus Building Canada et vice-président des centres commerciaux de Martello Property Services. M. Lee a obtenu une maîtrise en administration des affaires de l'Université de la Colombie-Britannique en 1992 et un diplôme en urbanisme en 1998.

Cheryl Fraser. M^{me} Fraser a été promue au poste de chef de la gestion des talents et vice-présidente, Communications, le 15 septembre 2016. M^{me} Fraser est entrée au service de Crombie en septembre 2012 à titre de chef de la gestion des talents. Auparavant, M^{me} Fraser était commissaire adjointe, Ressources humaines et chef des ressources humaines pour l'Agence du revenu du Canada. Avant de travailler pour l'ARC, M^{me} Fraser a occupé un nombre de postes de direction dans la fonction publique du Canada, notamment du Service correctionnel du Canada, du Conseil du Trésor du Canada et du ministère des Pêches et des Océans du Canada. M^{me} Fraser est titulaire d'une maîtrise en études de l'environnement (économie des ressources) et d'un baccalauréat ès sciences (mathématiques). De plus, M^{me} Fraser a obtenu l'accréditation IAS.A. et est bilingue. Elle est récipiendaire de la médaille du jubilé de diamant de la reine en 2012. M^{me} Fraser est administratrice de la Commission de la santé mentale du Canada et membre du conseil du YMCA de Pictou County, en Nouvelle-Écosse.

John Barnoski. M. Barnoski a été nommé au poste de vice-président principal, Développement des affaires, le 15 septembre 2016, après être entré au service de Crombie en juillet 2015 à titre de vice-président, Développement des affaires. M. Barnoski dirige le programme d'aménagement national qui chapeaute les fonctions d'acquisition, de disposition et d'aménagement, y compris la mise en œuvre d'occasions futures de coentreprise et de partenariat. M. Barnoski mise sur une longue carrière dans le secteur de l'immobilier. Au cours de sa carrière de 18 ans chez Pharmaprix, M. Barnoski a occupé le poste de vice-président national, Immobilier chez Pharmaprix immédiatement avant de se joindre à

Crombie. Avant de se joindre à Pharmaprix, M. Barnoski a occupé plusieurs postes en gravissant les échelons au sein de la fonction immobilière de F.W. Woolworth Company. M. Barnoski est diplômé du programme de perfectionnement des cadres supérieurs de la Schulich School of Business et est titulaire d'un diplôme en évaluation et en gestion immobilière, d'une accréditation P1 du Barreau du Haut-Canada et d'une désignation A.I.M.A. de l'Institute of Assessors.

Certains des fiduciaires de Crombie sont aussi administrateurs ou dirigeants d'Empire ou des filiales d'Empire, qui ont conclu plusieurs arrangements contractuels avec Crombie décrits dans la présente notice annuelle. Aucun fiduciaire ni aucun dirigeant de Crombie n'est potentiellement ou actuellement en situation de conflit d'intérêts important avec Crombie ou ses filiales.

RENSEIGNEMENTS SUR LE COMITÉ D'AUDIT

Mandat du comité d'audit

Le mandat du comité d'audit approuvé par le conseil est joint à l'annexe A des présentes. Celui-ci contient les politiques et les procédures propres à la sollicitation de services autres que les services d'audit.

Composition du comité d'audit

Au 31 décembre 2016, le comité d'audit était composé des membres suivants dont la scolarité et l'expérience pertinentes sont :

1. Michael Knowlton (président du comité d'audit)
 - Président de FPI Dundee de 2003 à 2011
 - Chef des finances de FPI Dundee de 2004 à 2006
 - Membre de l'Institut des comptables agréés de l'Ontario
 - Administrateur et président du comité d'audit de Tricon Capital Group Inc.
 - Fiduciaire de Dream Industrial REIT et de Fiducie de placement immobilier mondiale Dream
 - Ancien administrateur et président du comité d'audit de Northwest Healthcare REIT
 - Titulaire d'une maîtrise en administration des affaires de l'Université Queen's
2. John Latimer
 - Président du comité des finances du Weston Golf & Country Club de janvier 2006 à décembre 2007
 - Président du comité d'audit de Lifeco Split Corp. d'août 2001 à 2012
 - Membre du comité d'audit de R Split III Corp. de janvier 2007 à ce jour
 - Membre du comité d'audit de Genesis Land Development Corp. de septembre 2001 à mai 2009
 - Président du comité des finances de la Westminster United Church de janvier 1990 à décembre 2006
3. John Eby
 - Vice-président de Scotia Capitaux de 2000 à 2006
 - Maîtrise en administration des affaires en comptabilité et finances
 - Membre du comité d'audit de Wajax Corporation
 - Ancien membre du comité d'audit de Corporation minière Inmet

4. Jason Shannon

- Président et chef de l'exploitation de Shannex Inc. depuis 2006
- Baccalauréat en commerce et baccalauréat en droit de l'Université Dalhousie

Tous les membres du comité d'audit sont indépendants et possèdent des compétences financières.

Politiques et procédures d'approbation préalable

On trouvera au point E.4 de l'annexe A une description des politiques et des procédures concernant le recours à des services autres que les services d'audit.

Honoraires des auditeurs externes (par catégorie de services)

Au cours des exercices de 2016 et de 2015, les honoraires facturés par les auditeurs de Crombie étaient les suivants :

Honoraires	Exercice clos le 31 décembre 2016		Exercice clos le 31 décembre 2015
	PricewaterhouseCoopers LLP	Grant Thornton LLP	Grant Thornton LLP
Honoraires d'audit	147 000 \$	142 200 \$	281 998 \$
Honoraires pour services liés à l'audit	56 516	149 595	208 976
Honoraires pour services fiscaux	200 000	18 175	110 328
Autres honoraires	0	0	0
Total des honoraires	403 516 \$	309 970 \$	601 302 \$

Les honoraires d'audit comprennent l'audit annuel et les examens trimestriels des états financiers de Crombie. Les honoraires pour services liés à l'audit comprennent les services de traduction française, les états de recouvrement des coûts des locataires, les services liés à l'émission des parts et des débentures, et les frais liés aux discussions en matière de problèmes et de communications liés à l'information financière. Les honoraires pour services fiscaux comprennent la planification fiscale et les assignations basées sur les projets liés à la conformité réglementaire. Les autres honoraires comprennent les services liés à des projets spéciaux approuvés séparément par le comité d'audit.

Le comité d'audit a étudié si la nature et la portée des services non liés à l'audit et de ceux liés à l'audit sont compatibles afin de conserver l'indépendance des auditeurs externes et a conclu que l'indépendance de Grant Thornton LLP n'est pas compromise par les services non liés à l'audit rendus. En outre, le mandat du comité d'audit exige que le comité approuve au préalable la nature et la portée des engagements non liés à l'audit d'importance avec les auditeurs externes.

LITIGES ET APPLICATION DE LA LOI

Crombie n'est partie à aucun litige ou groupe de litiges analogues et n'a connaissance d'aucun litige envisagé portant sur un montant correspondant à plus de 10 % de son actif actuel, compte non tenu des intérêts et des frais.

Au cours de l'exercice de 2016, Crombie n'a été l'objet d'aucune pénalité ou sanction imposée par un tribunal ou une autorité réglementaire et aucune entente de règlement n'a été conclue à cet égard.

MEMBRES DE LA DIRECTION ET AUTRES PERSONNES INTÉRESSÉS DANS DES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Au 31 décembre 2016, Empire, par l'intermédiaire d'ECL, sa filiale en propriété exclusive, détient une participation indirecte de 41,5 % dans Crombie. Crombie a acquis auprès de filiales d'Empire les 44 immeubles de placement initiaux le 23 mars 2006, deux immeubles additionnels en 2007, 61 immeubles de placement le 22 avril 2008, 17 immeubles additionnels en 2010, 7 immeubles additionnels en 2011, deux immeubles additionnels en 2012, 73 immeubles additionnels en 2013, neuf immeubles additionnels en 2014, quatre immeubles additionnels en 2015 et 23 immeubles additionnels en 2016. En 2016, Crombie a vendu un immeuble commercial à des filiales d'Empire. Le prix d'achat de chacun des immeubles que Crombie a acquis des filiales d'Empire correspond à la juste valeur marchande déterminée par des évaluateurs externes et approuvée par les fiduciaires non nommés par Empire de Crombie.

Le *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières* (le « **Règlement 61-101** ») prévoit un certain nombre de circonstances où une opération entre un émetteur et une personne apparentée peut être assujettie à des exigences d'évaluation et d'approbation des porteurs minoritaires. Il est possible d'être dispensé de ces exigences lorsque la juste valeur marchande de l'opération est d'au plus 25 % de la capitalisation boursière de l'émetteur. Crombie a reçu une dispense des autorités de réglementation des valeurs mobilières de l'Ontario et du Québec à l'égard des exigences du Règlement 61-101 qui, sous réserve de certaines conditions, lui permet d'être dispensé des exigences d'évaluation et d'approbation des porteurs minoritaires dans le cadre d'opérations qui ont une valeur de moins de 25 % de sa capitalisation boursière, si l'on tient compte, dans le calcul de cette capitalisation boursière, de la participation financière avec droit de vote indirecte d'Empire dans Crombie. Par conséquent, le seuil de 25 % ci-dessus, à partir duquel les exigences d'évaluation et d'approbation des porteurs minoritaires s'appliqueraient, serait augmenté compte tenu de la participation indirecte de 40,9 % d'Empire dans Crombie.

Les opérations avec une personne apparentée sont des opérations conclues avec des entreprises associées, des régimes d'avantages postérieurs à l'emploi et le personnel de direction clé. Les opérations avec une personne apparentée sont évaluées à la valeur d'échange, soit le montant de la contrepartie établi et convenu par les personnes apparentées.

À l'exception des acquisitions d'immeubles et des activités de financement énoncées à la rubrique « Développement général de Crombie », les opérations conclues entre Crombie et des parties liées se détaillent comme suit (tous les montants sont exprimés en milliers de dollars canadiens) :

		Exercice clos le 31 décembre		
	Note	2016	2015	2014
Produits tirés des immeubles	a)	183 411 \$	160 470 \$	152 855 \$
Revenus locatifs liés au bail principal	b)	453 \$	736 \$	947 \$
Services de soutien offerts à la direction	c)	71 \$	377 \$	431 \$
Services de gestion immobilière	d)	949 \$	869 \$	500 \$
Loyers	e)	-- \$	78 \$	187 \$

		Exercice clos le 31 décembre		
	Note	2016	2015	2014
Charges d'exploitation liées aux immeubles		135 \$	135 \$	145 \$
Compensation du taux d'intérêt	b)	269 \$	482 \$	700 \$
Charges financières – activités d'exploitation	f)	1 203 \$	1 200 \$	1 200 \$
Charges financières – distributions aux porteurs de parts		52 171 \$	48 369 \$	47 318 \$
Revenus tirés des résiliations de baux		64 \$	3 999 \$	-- \$

a) Crombie a tiré des produits des immeubles de Sobeys Inc. et d'autres filiales d'Empire.

b) Pendant diverses périodes, ECL Developments Limited a l'obligation de verser des revenus locatifs et des compensations du taux d'intérêt selon une convention de compensation générale datée du 23 mars 2006 entre Crombie Developments Limited, Société en commandite Crombie et ECL Developments Limited. Les revenus locatifs sont inclus dans les produits tirés des immeubles et la compensation du taux d'intérêt est présentée en réduction des charges financières - activités opérationnelles.

c) Certains dirigeants et autres employés de Crombie fournissent des services généraux de gestion et de location, des services financiers et administratifs, et d'autres services de soutien administratif à certaines filiales d'Empire selon le principe du partage des coûts aux termes d'une convention de partage des frais de gestion datée du 23 mars 2006 entre Crombie Developments Limited, une filiale de Crombie, et ECL Developments Limited, une filiale d'Empire.

d) Certains employés de l'entretien sur place et de gestion de Crombie fournissent des services de gestion à certaines filiales d'Empire selon le principe du partage des coûts aux termes de la convention de partage des frais de gestion. Les coûts recouverts par Crombie conformément à la convention ont été présentés en réduction des charges opérationnelles liées aux immeubles. La convention de partage des frais de gestion a pris fin en date du 1^{er} janvier 2016 et a été remplacée par une convention de gestion.

e) Crombie a loué l'espace de son siège social en vertu d'un bail conclu avec ECL Developments Limited. Le bail a pris fin en mai 2015.

f) Empire détient 24 000 \$ de débentures convertibles de série D comportant un taux annuel d'intérêt de 5,00 %.

Outre les points susmentionnés :

Au cours de 2016, Crombie a émis 657 901 parts de société en commandite de catégorie B et les parts spéciales comportant droit de vote s'y rattachant (383 036 parts en 2015) à ECL Developments Limited aux termes d'un régime de réinvestissement des distributions.

Au cours du premier trimestre de 2014, Crombie a conclu une convention de prêt avec SDLP visant le financement partiel de l'acquisition par SDLP de terrains à aménager à Langford, en Colombie-Britannique. Le prêt de 11 856 \$ porte intérêt à un taux annuel de 6 % et ne requiert aucun remboursement du capital jusqu'à l'échéance, le 31 mars 2017.

AGENT DES TRANSFERTS ET AGENT CHARGÉ DE LA TENUE DES REGISTRES

L'agent des transferts et agent chargé de la tenue des registres est CST Trust Company, à ses bureaux d'Halifax, en Nouvelle-Écosse et de Toronto, en Ontario et peut être joint au 1-800-387-0825 ou par courriel à newbusiness@canstockta.com.

CONTRATS IMPORTANTS

En plus de la déclaration de fiducie, les contrats suivants sont les seuls contrats importants, autres que les contrats conclus dans le cours normal des affaires, que Crombie a conclus au cours du plus récent exercice financier clos ou auparavant et qui sont toujours en vigueur (les « contrats importants »). Le texte qui suit est un résumé non exhaustif des contrats importants. Le lecteur est prié de se reporter aux contrats importants pour obtenir leur description complète de même que le texte intégral de leurs dispositions. On peut se procurer un exemplaire de ces contrats importants sans frais en s'adressant à M. Glenn Hynes, vice-président directeur, chef des services financiers et secrétaire de Crombie, au moyen du site Web de Crombie à l'adresse www.crombiereit.com ou sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« SEDAR ») à l'adresse www.sedar.com.

Convention d'acquisition de 2016

Dans le cadre de l'acquisition de portefeuille, le 24 juillet 2013, Crombie LP a conclu avec des filiales de Sobeys une convention d'acquisition (la « **convention d'acquisition de 2016** ») aux termes de laquelle Crombie fera l'acquisition indirecte (i) d'un portefeuille de dix-neuf (19) immeubles commerciaux (les « **immeubles** »), (ii) d'une participation de 50 % dans trois centres de distribution (les « **centres de distribution** »), et (iii) de deux parcelles de terrain destinées à l'aménagement adjacentes à des immeubles du FPI existants (les « **terrains** » et, collectivement avec les immeubles et les centres de distribution, les « **immeubles visés par l'acquisition** »), et investira environ 58,9 millions de dollars dans la rénovation et l'agrandissement de dix immeubles ayant un magasin d'alimentation Sobeys comme locataire pilier actuellement détenus en propriété véritable par le FPI (les « **modernisations** »), pour un prix d'achat total d'environ 418 millions de dollars, sous réserve de certains rajustements (collectivement, l'« **opération** »). L'acquisition de portefeuille était assujettie à certaines conditions préalables, y compris l'exactitude des déclarations et garanties à la clôture de l'acquisition et l'obtention des approbations requises en vertu de la *Loi sur la concurrence* et de l'approbation des porteurs de titres. La clôture de l'acquisition de portefeuille a eu lieu le 29 juin 2016.

Également à la clôture de l'acquisition de portefeuille, Sobeys, ou membre du même groupe qu'elle, a signé et remis une convention d'indemnisation en matière d'environnement (la « **convention d'indemnisation en matière d'environnement** ») à l'égard de chacun des immeubles visés par l'acquisition relativement auxquels des questions environnementales ont été soulevées dans le cadre du contrôle préalable de Crombie LP, y compris des questions soulevées dans les 120 jours suivant la clôture de l'acquisition de portefeuille (les « **questions soulevées** »). Aux termes de la convention d'indemnisation en matière d'environnement, Sobeys doit retenir les services d'ingénieurs indépendants afin d'exécuter à l'égard des questions soulevées toutes les étapes de contrôle et de restauration convenues par les ingénieurs indépendants et Crombie LP, ces travaux devant être achevés dans les 60 mois suivant la clôture de l'acquisition de portefeuille de sorte que les travaux de restauration seront réalisés à la hauteur de 20 % des immeubles visés par l'acquisition (d'après la répartition du prix d'achat) et achevés au cours de chaque période de 12 mois suivant la clôture de l'opération. Sobeys

indemniser Crombie à l'égard de toute réclamation ou de tous frais imposés en vertu des lois environnementales applicables qui découlent d'une question soulevée, des travaux exécutés ou devant être exécutés relativement à celle-ci ou de tout manquement à la convention d'indemnisation en matière d'environnement par Sobeys ou ses filiales, y compris les frais liés aux travaux de restauration et de contrôle. Le montant de l'obligation d'indemnisation n'est pas plafonné. Crombie ne saurait céder l'avantage qu'il tire de la convention d'indemnisation en matière d'environnement à l'acheteur d'un immeuble visé par l'acquisition, mais il peut le céder à un prêteur. Dans l'éventualité où les frais devant être engagés pour se conformer à l'obligation de restauration et de contrôle sont estimés à plus de 2 millions de dollars, Sobeys peut racheter cet immeuble visé par l'acquisition au prix d'achat attribué à cet immeuble visé par l'acquisition aux termes de la convention relative à l'opération.

La convention d'acquisition contient des déclarations et des garanties relatives à chacune des filiales de Sobeys, Sobeys, Crombie GP, Crombie LP et Crombie qui sont usuelles pour les opérations sans lien de dépendance de cette nature. La convention d'acquisition comporte également des dispositions usuelles relatives aux indemnités entre des filiales de Sobeys et Sobeys, d'une part, et Crombie LP, d'autre part, en ce qui a trait à la violation d'engagements, de déclarations et de garanties ainsi qu'à la fiscalité et à certaines questions qui pourraient avoir une incidence sur le titre des immeubles visés par l'acquisition. L'obligation d'indemnisation est assujettie à des seuils, et la responsabilité globale ne saurait excéder le prix d'achat total aux termes de la convention d'acquisition. Cette indemnisation s'ajoute à l'indemnité expressément prévue dans la convention d'indemnisation en matière d'environnement.

Convention d'acquisition de 2013

Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de Safeway, le 24 juillet 2013, Crombie LP a conclu avec Sobeys West Inc. (« **Sobeys West** »), filiale en propriété exclusive de Sobeys, une convention d'acquisition (la « **convention d'acquisition de 2013** ») qui prévoyait l'acquisition indirecte des immeubles visés par l'acquisition de Safeway et de certains actifs connexes, incluant des actions de Snowcat Property Holdings Limited, simple fiduciaire de Sobeys West qui détient le titre enregistré de chacun des immeubles visés par l'acquisition de Safeway, pour un prix d'achat global de 990 millions de dollars qui a été ultérieurement rajusté à 991,3 millions de dollars. L'acquisition du portefeuille de Safeway était assujettie à certaines conditions préalables, y compris l'exactitude des déclarations et garanties à la clôture de l'acquisition et l'obtention des approbations requises en vertu de la *Loi sur la concurrence* et de l'approbation des porteurs de titres. La clôture de l'acquisition du portefeuille de Safeway a eu lieu le 3 novembre 2013.

Aux termes de la convention d'acquisition, à la clôture de l'acquisition du portefeuille de Safeway, Sobeys West, en qualité de locataire, et Sobeys, en qualité de garant, ont conclu les baux de Sobeys. Aux termes des baux de Sobeys, Sobeys West a assumé les obligations aux termes : (i) des contrats et des autres documents qui lient Sobeys West à l'égard de la propriété ou de l'exploitation des immeubles visés par l'acquisition de Safeway; (ii) des baux et des autres droits ou licences qui lient Sobeys West à l'égard des immeubles visés par l'acquisition de Safeway; (iii) des garanties de tiers existantes relatives aux immeubles visés par l'acquisition de Safeway, et (iv) de certaines charges permises. La convention d'acquisition désignait par ailleurs 17 immeubles visés par l'acquisition de Safeway comme présentant un potentiel de réaménagement, et elle prévoit que ce réaménagement sera entrepris dans le cadre d'une coentreprise détenue à parts égales par Crombie LP et Sobeys West.

Également à la clôture de l'acquisition du portefeuille de Safeway, Sobeys West et Sobeys ont signé et remis une indemnité en matière d'environnement (la « **convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus** ») à l'égard de chacun des immeubles visés par l'acquisition de Safeway relativement auxquels des questions environnementales ont été soulevées dans le cadre du contrôle préalable de Crombie LP, y compris des questions soulevées dans les 90 jours suivant la clôture de

l'acquisition du portefeuille de Safeway (les « **questions soulevées** »). Aux termes de la convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus, Sobeys doit retenir les services d'ingénieurs indépendants afin d'exécuter à l'égard des questions soulevées toutes les étapes de contrôle et de restauration convenues par les ingénieurs indépendants et Crombie LP, ces travaux devant être achevés dans les 36 mois suivant la clôture de l'acquisition du portefeuille de Safeway. Sobeys indemniserà Crombie à l'égard de toute réclamation ou de tous frais imposés aux termes ou en vertu des lois environnementales applicables qui découlent d'une question soulevée, des travaux exécutés ou devant être exécutés relativement à celle-ci ou de tout manquement à la convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus par Sobeys ou Sobeys West, y compris les frais liés aux travaux de restauration et de contrôle. Le montant de l'obligation d'indemnisation n'est pas plafonné. Crombie ne saurait céder l'avantage qu'il tire de la convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus à l'acheteur d'un immeuble visé par l'acquisition de Safeway, mais il peut le céder à un prêteur. La convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus est jointe à la convention d'acquisition à titre d'annexe D.

La convention d'acquisition contient des déclarations et des garanties relatives à Sobeys West, Sobeys, Crombie GP, Crombie LP et Crombie qui sont usuelles pour les opérations sans lien de dépendance de cette nature. La convention d'acquisition comporte également des dispositions usuelles relatives aux indemnités entre Sobeys West et Sobeys, d'une part, et Crombie LP, d'autre part, en ce qui a trait à la violation d'engagements, de déclarations et de garanties ainsi qu'à la fiscalité et à certaines questions qui pourraient avoir une incidence sur le titre des immeubles visés par l'acquisition de Safeway. L'obligation d'indemnisation est assujettie à des plafonds, et la responsabilité globale ne saurait excéder le prix d'achat total aux termes de la convention d'acquisition. Cette indemnisation s'ajoute à l'indemnité expressément prévue dans la convention d'indemnisation en matière d'environnement omnibus.

Conventions de prise ferme et de placement pour compte

Dans le cadre du placement public de Crombie clos le 31 mai 2016 (se reporter à la rubrique « Développement général de Crombie »), Crombie a conclu avec Marchés mondiaux CIBC Inc., BMO Nesbitt Burns Inc., Scotia Capitaux Inc., Valeurs Mobilières TD Inc., Financière Banque Nationale Inc., RBS Dominion valeurs mobilières Inc., Corporation Canaccord Genuity, Raymond James Ltée et Valeurs mobilières Desjardins inc. (les « **preneurs fermes du placement de mai 2016** ») une convention de prise ferme datée du 16 mai 2016 aux termes de laquelle les preneurs fermes du placement de mai 2016 ont convenu d'acheter 8 952 280 parts à un prix de 14,70 \$ la part, pour une rémunération des preneurs fermes globale de 5 264 011,20 \$, plus le remboursement de certaines dépenses des preneurs fermes liées au placement de mai 2016. La convention de prise ferme renfermait par ailleurs des déclarations et garanties, des conditions de clôture et des indemnités usuelles.

Conventions de fiducie

Crombie a conclu une convention de fiducie datée du 20 mars 2008 avec Compagnie Trust CIBC Mellon, à titre de fiduciaire des débentures, dans sa version mise à jour par un premier acte de fiducie complémentaire daté du 30 septembre 2009, un deuxième acte de fiducie complémentaire daté du 8 février 2010, un troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 3 juillet 2012 et un quatrième acte de fiducie supplémentaire daté du 14 août 2013, qui prévoyait l'émission de débentures convertibles (se reporter à la rubrique « Description des débentures et de l'acte de fiducie »).

Crombie a conclu une convention de fiducie datée du 31 octobre 2013 avec Compagnie Trust BNY, à titre de fiduciaire pour les billets, qui a été mise à jour par un premier acte de fiducie supplémentaire daté du 31 octobre 2013, un deuxième acte de fiducie supplémentaire daté du 5 mars 2014 et un troisième acte de fiducie supplémentaire daté du 10 février 2015, prévoyant l'émission des billets (se reporter à la rubrique « Description des billets et de l'acte de fiducie »).

Convention de droit de premier refus

Crombie est partie à une convention de droit de premier refus datée du 3 août 2011 (la « **convention de DPR** »). Aux termes de la convention de DPR, Sobeys a convenu d'offrir à Crombie un droit de premier refus lui permettant d'acquérir tout immeuble que Sobeys entend aliéner, sauf dans le cas d'une aliénation à un membre du même groupe que celle-ci. Crombie a un délai de 30 jours, après avoir reçu un avis d'aliénation de la part de Sobeys, pour lui faire part de son intention d'exercer le droit de premier refus afin d'acquérir l'immeuble. Dans l'éventualité où aucun avis d'acceptation n'aurait été remis à Sobeys dans un délai de 30 jours, Crombie sera réputé avoir refusé d'exercer son droit.

Sobeys a le droit d'offrir en vente un tel immeuble dans les 180 jours suivant l'expiration du délai de 30 jours, pourvu que l'aliénation à un tiers ne soit pas faite selon des modalités plus favorables que celles offertes à Crombie. Sobeys a le droit de dispenser certains immeubles de l'application de la convention de DPR après avoir octroyé de bonne foi une option, un droit de premier refus, un droit de préemption ou un autre droit similaire à un franchisé, à un promoteur ou à une autre partie afin de servir tout aspect des activités de Sobeys, et de dispenser un groupe d'immeubles donné de l'application de la convention de DPR si la vente de ces immeubles est effectuée dans le cadre de la vente, par Sobeys, de la quasi-totalité des actifs opérationnels d'une division ou d'une exploitation régionale de son entreprise.

La convention de DPR prend fin à l'un des moments suivants : (i) après cinq ans, sauf si elle est prorogée au moyen d'une entente entre les parties; (ii) en cas de changement de contrôle de Crombie; (iii) en cas de changement de contrôle de Sobeys; ou (iv) en cas de vente de la quasi-totalité des actifs de Sobeys.

Convention de compensation générale

Crombie a conclu une convention de compensation générale en date du 23 mars 2006 (la « **convention de compensation générale** »). Aux termes de la convention de compensation générale, Crombie reçoit d'ECL une compensation du taux d'intérêt pour ramener à 5,54 % les taux d'intérêt effectifs sur certains emprunts hypothécaires devant être pris en charge, et ce, pendant le reste de leur durée. Crombie recevra la compensation du taux d'intérêt sous forme de remboursements mensuels par ECL des sommes dues aux termes de l'un des billets à vue qu'ECL doit émettre à CDL. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, Crombie a reçu 0,3 million de dollars relativement à cette compensation.

Bail principal

En vue de doter Crombie de revenus mensuels stables et prévisibles en ce qui a trait à une partie de la superficie louable, Crombie est partie à des baux principaux conclus entre Crombie LP ou CDL à titre de bailleur et ECL à titre de locataire, relativement à des locaux au Highland Square Mall (les « **bail principal** »).

Le bail principal a une durée initiale de trois ans et est assorti d'options de renouvellement, en faveur de Crombie, pour une première période de deux ans et une seconde période de cinq ans. Au cours de la durée du bail, options de renouvellement comprises, ECL versera à Crombie un loyer annuel net de 1,95 million de dollars (le « **loyer d'Highland** »). Le revenu de location que recevra Crombie des tiers locataires sera porté en réduction de cette somme et réduira les sommes qu'ECL est tenue de verser aux termes du bail principal. Si, pendant la période de 10 ans, le total des loyers nets reçus des tiers locataires au cours d'une année dépasse le loyer d'Highland, Crombie conservera 90 % de l'excédent de ces loyers et en remettra 10 % à ECL, à condition qu'ECL n'ait pas exercé son droit d'acheter l'immeuble. À la fin de la période de 10 ans, Crombie aura la possibilité de revendre le Highland Square Mall à ECL au prix d'achat qui avait été attribué à celui-ci au moment de son acquisition par Crombie. Si, à un moment quelconque avant l'expiration du bail principal, notamment de toute période de renouvellement optionnelle, le revenu de location annuel reçu des tiers locataires correspond à au plus 70 % du loyer versé par ECL sur une période de deux années de location consécutives, ECL aura le droit d'acheter

l'immeuble de Crombie au prix d'achat qui avait été attribué à celui-ci au moment de son acquisition par Crombie. Crombie et ECL ont négocié une prolongation du bail principal et ont rajouté une période de renouvellement optionnelle de cinq ans avec la possibilité pour chaque partie de résilier les ententes moyennant un avis écrit.

Pour le bail principal, ECL prendra à sa charge toutes les dépenses en immobilisations budgétées pour l'installation des locataires dans les locaux désignés actuellement vacants, et ce, pour la durée restante du bail principal. Enfin, ECL sera tenue d'aménager et de louer chaque immeuble en conformité avec les critères généraux convenus entre ECL et Crombie.

Le bail principal peut être partiellement abandonné, et l'obligation d'ECL diminuera en conséquence, à l'égard de tout local que doit louer un locataire remplaçant, à la condition que ce locataire ait été approuvé par les fiduciaires indépendants et que les conditions suivantes soient remplies : (i) la durée du bail du locataire est d'au moins cinq ans, sauf si un bail d'une durée inférieure serait normalement conclu pour le local en cause ou serait habituellement acceptable pour le propriétaire d'un tel local et (ii) le locataire remplaçant a commencé à verser son loyer relativement au local en cause conformément à son bail.

Convention d'échange

Crombie a conclu le 23 mars 2006 une convention d'échange (la « **convention d'échange** ») qui confère certains droits à ECL, notamment le droit d'exiger que Crombie échange indirectement chaque part de société en commandite de catégorie B contre une part de Crombie, sous réserve de la satisfaction de certaines conditions, tant et aussi longtemps qu'ECL détiendra au moins 10 % des parts et dispose de droits préférentiels de souscription de parts de Crombie afin de maintenir son intérêt financier proportionnel dans Crombie.

INTÉRÊTS DES EXPERTS

Les auditeurs de Crombie pour 2015 sont PricewaterhouseCoopers LLP, 400 – 1601 Lower Water Street, Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3P6. Les états financiers consolidés de Crombie pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été déposés aux termes du Règlement 51-102 en se fondant sur le rapport rédigé par PricewaterhouseCoopers LLP, en qualité d'experts en audit et en comptabilité. PricewaterhouseCoopers LLP ont confirmé qu'ils sont indépendants à l'égard de la Société et au sens des règles pertinentes et interprétations connexes prescrites par les organismes professionnels compétents de la Nouvelle-Écosse.

PROMOTEURS

Crombie n'a pas eu de promoteur au cours de ses deux plus récents exercices clos.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Des renseignements supplémentaires à l'égard de Crombie sont offerts sur le site de SEDAR à l'adresse www.sedar.com.

Des renseignements supplémentaires, y compris la rémunération et les prêts aux administrateurs et des dirigeants, les principaux porteurs des titres de Crombie et les titres autorisés aux fins d'émission aux termes des régimes de rémunération se retrouvent dans la circulaire de sollicitation de procurations par la direction de Crombie en vue de l'assemblée annuelle de 2016.

Des renseignements supplémentaires d'ordre financier sont fournis dans les états financiers comparatifs et le rapport de gestion de Crombie pour son dernier exercice clos le 31 décembre 2016. On peut se procurer

un exemplaire de ces documents en s'adressant à M. Glenn Hynes, vice-président directeur, chef des finances et secrétaire de Crombie, par le site Web de la société à l'adresse www.crombiereit.com, ou sur le Système électronique d'analyse et de recherche de documents électroniques (SEDAR) à l'adresse www.sedar.com.

ANNEXE A – MANDAT DU COMITÉ D'AUDIT DU CONSEIL

Le comité d'audit du conseil des fiduciaires a les responsabilités et les obligations suivantes :

A. MANDAT

- S'acquitter des obligations susceptibles d'être exigées par la législation et la réglementation applicables, notamment celles de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario, de la Bourse de Toronto et des Autorités canadiennes en valeurs mobilières (ACVM).
- Aider le conseil des fiduciaires à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance touchant :
 - à l'intégrité des états financiers;
 - à la conformité aux exigences de la législation et de la réglementation concernant la communication de l'information financière;
 - à l'indépendance, à la performance et aux honoraires des auditeurs externes;
 - à l'identification et à la surveillance des principaux risques qui pourraient influencer sur la communication de l'information financière;
 - au système de contrôle interne pour la communication de l'information financière et aux systèmes d'information de gestion.
- Remplir toutes les autres fonctions pouvant lui être confiées à l'occasion par le conseil.

B. COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit sera composé d'au moins trois fiduciaires nommés par le conseil sur la recommandation du comité de la gouvernance et des mises en candidature. Tous les membres du comité doivent être indépendants. L'indépendance sera conforme à la définition qu'en donnent les lois applicables et la déclaration de fiducie de Crombie et, pour le moins, chaque membre du comité ne devra pas avoir de relation, directe ou indirecte, avec le FPI qui, de l'avis du conseil des fiduciaires, pourrait raisonnablement entraver l'exercice du jugement indépendant d'un membre, sauf si les lois applicables le permettent.

Tous les membres du comité d'audit doivent posséder des compétences financières (selon la définition qui en est donnée par les lois applicables). Un membre du conseil des fiduciaires qui ne possède pas les compétences financières requises peut être nommé au comité d'audit à condition qu'il acquière le niveau de compétence requis dans les quatre mois suivant sa nomination, dans la mesure où le conseil des fiduciaires détermine que sa nomination n'aura pas d'effet défavorable important sur la capacité du comité d'audit à agir de façon indépendante de même qu'à satisfaire aux autres exigences du présent mandat.

Advenant qu'un membre du comité d'audit perde son indépendance pour des motifs qui échappent raisonnablement à son contrôle, il doit donner sa démission au président du comité de la gouvernance et des mises en candidature dans les trois mois suivant l'événement qui a entraîné la perte de son indépendance.

Les membres sont reconduits dans leurs fonctions chaque année par le conseil, leur nomination prenant effet immédiatement après l'assemblée générale annuelle des porteurs de parts. Les membres du comité demeurent en poste jusqu'au premier des événements suivants, à savoir au moment de la nomination de leur successeur ou lorsqu'ils cessent d'être des fiduciaires de FPI Crombie. Les vacances au sein du comité d'audit peuvent être comblées jusqu'à la fin du mandat en cours par nomination du conseil sur la recommandation du comité de la gouvernance et des mises en candidature.

Le conseil doit nommer parmi les membres du comité d'audit un président chargé de présider les réunions du comité d'audit. Le président doit être indépendant et en son absence, un autre membre du comité d'audit parmi ceux présents doit être choisi pour présider la réunion du comité d'audit.

C. AUTORITÉ

Le comité d'audit a le pouvoir suivant :

1. de mener ou d'autoriser une enquête sur une question relevant de son mandat ou de ses responsabilités;
2. aux frais du FPI et à l'appréciation du comité, de retenir les services de conseillers juridiques, de comptables ou d'autres experts indépendants pour le conseiller ou l'aider à exercer ses fonctions ou à mener une enquête;
3. de rencontrer la direction, les auditeurs internes, les auditeurs externes ou des conseillers juridiques externes selon les besoins;
4. de convoquer une réunion du conseil dans le but d'étudier une question qui soulève des préoccupations de sa part.

D. RÉUNIONS

Le comité d'audit doit tenir des réunions trimestrielles ou plus fréquentes si les circonstances l'exigent. Les réunions du comité d'audit peuvent être convoquées par :

- le président du comité;
- un membre du comité d'audit;
- les auditeurs externes.

Les auditeurs externes et le service d'audit interne doivent être invités à assister à toutes les réunions du comité d'audit trimestrielles, s'y faire entendre et avoir l'occasion de discuter de questions hors de la présence de la direction à chaque réunion. Le comité d'audit doit pouvoir rencontrer les auditeurs externes, le service d'audit interne et les membres de la direction, en plus de se réunir, à huis clos à chaque réunion. Le secrétaire du FPI doit agir à titre de secrétaire du comité d'audit et rédiger et conserver les procès-verbaux des réunions du comité d'audit.

E. RESPONSABILITÉS

Administration

1. Le comité revoit son mandat chaque année et recommande d'éventuelles modifications au comité de gouvernance et de nomination.
2. Le comité d'audit doit rendre compte au conseil des délibérations de chacune de ses réunions, de même que de ses recommandations à la prochaine réunion régulière du conseil.

Auditeurs externes

3. Conformément aux exigences du conseil, les auditeurs externes relèvent directement du comité d'audit, aux réunions trimestrielles duquel ils sont invités à assister, et ils se réunissent à huis clos avec celui-ci tous les trimestres.

4. Le comité d'audit doit recommander au conseil d'administration :
 - a) les auditeurs externes à nommer, après son examen annuel, en vue d'établir et de délivrer un rapport d'audit ou de rendre d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation au FPI;
 - b) la rémunération des auditeurs externes.
5. Le comité d'audit est directement responsable de la surveillance des travaux des auditeurs externes engagés pour établir ou délivrer un rapport d'audit ou rendre d'autres services d'audit, d'examen ou d'attestation au FPI, y compris la résolution de désaccords entre la direction et les auditeurs externes au sujet de l'information financière.
6. Le comité d'audit doit approuver au préalable tous les services non liés à l'audit que les auditeurs externes doivent rendre au FPI ou à ses filiales. Le comité d'audit a délégué au président du comité le pouvoir d'approuver au préalable les services non liés à l'audit, ces services approuvés au préalable devant être présentés au comité d'audit à sa première réunion régulière après l'approbation.

Des services non liés à l'audit de valeur minime peuvent être rendus par les auditeurs externes sans l'approbation préalable du comité, dans les conditions suivantes :

- a) il est raisonnablement prévu que le montant total de tous les services non liés à l'audit qui n'ont pas été approuvés au préalable ne constituera pas plus de 5 % du montant total des honoraires d'audit versés par le FPI et ses filiales aux auditeurs externes du FPI au cours de l'exercice pendant lequel les services sont rendus;
- b) le FPI ou ses filiales, selon le cas, n'ont pas reconnu les services comme des services non liés à l'audit au moment du contrat;
- c) les services sont promptement portés à l'attention du comité d'audit et approuvés, avant l'achèvement de l'audit, par le comité d'audit ou par le président du comité d'audit, à qui le comité a délégué le pouvoir d'approuver au préalable ces services non liés à l'audit.

Le comité d'audit a donné instructions à la direction qu'afin d'obtenir l'approbation préalable de tels services non liés à l'audit, la direction doit fournir un exposé détaillé des travaux devant être exécutés par les auditeurs externes et obtenir des auditeurs externes l'assurance que les travaux proposés ne portent pas atteinte à leur indépendance.

7. Le comité examine, en collaboration avec les auditeurs externes et la direction, les principales conventions et pratiques comptables adoptées, toute modification proposée des principales conventions comptables, le mode de présentation et l'incidence des principaux risques et incertitudes, ainsi que les estimations et les jugements clés de la direction qui peuvent être importants dans le cadre de l'information financière. Le comité doit également examiner toute modification importante des PCGR / IFRS ou de leur application.
8. Le comité examine et approuve les politiques d'embauche de Crombie à l'égard des associés, des salariés, ainsi que des anciens associés et salariés des auditeurs externes actuels et précédents de Crombie.
9. Le comité se renseigne afin de vérifier que les auditeurs externes sont en règle auprès du Conseil canadien sur la reddition de comptes (CCRC), et que l'associé responsable de la mission et les autres associés se plient aux exigences en matière de rotation. Le comité vérifie également qu'il

n'existe aucun lien de dépendance entre les auditeurs externes et les membres de la direction, compte tenu des exigences fixées par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières et CPA Canada.

10. Le comité reçoit des auditeurs externes un résumé de la portée et du plan de l'audit annuel, ainsi que des ressources nécessaires et de la dépendance envers la direction, et des rapports d'étape dans le cadre de ce plan. Le comité approuve le plan d'audit annuel.
11. Le comité examine le rapport des auditeurs avec ces derniers, plus précisément :
 - a) les constatations importantes au cours de l'exercice et la réponse de la direction;
 - b) les difficultés rencontrées au cours de leur audit, y compris les restrictions touchant la portée de leur travail ou l'accès aux renseignements requis; et
 - c) toute modification requise de la portée prévue de leur audit ou des examens trimestriels.

Gestion des risques

12. Le comité examine chaque année le caractère approprié et la qualité de la couverture d'assurance dont s'est doté le FPI, ainsi que l'état des litiges survenant dans le cours normal des activités.
13. Le comité d'audit passe en revue les principaux risques associés aux activités et veille à ce que des techniques appropriées de gestion des risques soient en place. Il lui faudra, pour ce faire, s'enquérir auprès de la direction de la manière dont les risques sont gérés, et il lui faudra obtenir des avis auprès de la direction quant au degré d'intégrité que comportent les stratégies déployées pour atténuer ces risques et les seuils acceptés. Le comité doit examiner les politiques de gestion des risques lorsque la direction lui en fait la recommandation.
14. Le comité examine le rapport environnemental, le rapport sur les litiges, le rapport de couverture et d'autres rapports exigés à l'occasion et préparés par la direction, et il veille à ce que ces rapports soient appropriés.
15. Le comité examine la conformité aux lois et aux règlements, ainsi que la portée et l'état des systèmes visant à garantir la conformité à ces lois et à ces règlements, et il reçoit des rapports provenant de la direction, de conseillers juridiques et d'autres tiers, à son appréciation, portant sur ces questions et sur les changements importants en matière de lois et de réglementation qui pourraient avoir une incidence sur les passifs éventuels et les risques de la FPI.
16. Le comité détermine, en se renseignant auprès de ses membres et d'autres personnes, la formation technique et/ou les études dont ses membres ont besoin afin de demeurer au fait des modifications continues apportées à la présentation de l'information financière, à la gestion des risques, etc.
17. Le comité reçoit des rapports continus provenant de la direction et d'autres avis provenant de tiers qui confirment le respect, par le FPI, des politiques fiscales visant les EIPD et des autres politiques fiscales, et qui présentent les risques continus et les priorités ainsi que des plans d'action visant à maintenir le respect de ces politiques.
18. Le comité examine chaque année le plan, les priorités et les activités continues du FPI au chapitre des relations avec les investisseurs.
19. Le comité examine chaque année la plateforme des technologies de l'information du FPI, y compris le matériel, les applications et l'infrastructure, afin de surveiller les nouvelles

initiatives, les nouveaux risques et les modifications apportées depuis le dernier rapport. De plus, le comité examine et recommande au conseil l'attribution de capital relativement aux systèmes et aux technologies de l'information et offre une surveillance stratégique quant à la conception du projet, des jalons à l'égard de la mise en œuvre et l'atténuation de risques.

20. Le comité procède à un examen général de la dette à intervalles réguliers, de façon à garantir ce qui suit :
- a) conformité aux clauses restrictives en matière de dette figurant dans les actes de fiducie, les emprunts hypothécaires et les conventions de crédit;
 - b) respect des besoins en trésorerie et des plans de financement;
 - c) absence de risques d'affaires, d'incertitudes et de passifs éventuels importants;
 - d) existence d'échéances échelonnées de manière appropriée, dans le respect des objectifs et des seuils de risque du FPI.

Gestion financière et présentation de l'information

21. Le comité d'audit doit examiner les états financiers, les rapports de gestion et les communiqués concernant les résultats annuels et intermédiaires du FPI et en recommander l'approbation par le conseil avant que celui-ci ne les publie. Il doit également voir à ce que des procédures adéquates soient en place pour examiner l'information financière extraite ou dérivée des états financiers du FPI ou contenue dans ses autres documents financiers et doit apprécier périodiquement l'adéquation de ces procédures.
22. Le comité examine les informations financières contenues dans le rapport annuel, la notice annuelle et la circulaire de sollicitation de procurations annuelle.
23. Le comité examine les contrôles et les procédures de divulgation ainsi que les contrôles internes de l'information financière, y compris toute lacune ou tout cas de non-conformité important touchant ces contrôles et ces procédures.
24. Le comité examine la politique de divulgation de l'entreprise et le mandat du comité de divulgation, en plus des procès-verbaux des réunions trimestrielles du comité de divulgation.
25. Le comité établit des procédures :
- a) concernant la réception, la conservation et le traitement des plaintes reçues par Crombie au sujet de la comptabilité, des contrôles comptables internes ou de l'audit;
 - b) concernant l'envoi confidentiel, sous le couvert de l'anonymat, par les salariés de Crombie de préoccupations touchant des points discutables en matière de comptabilité ou d'audit.
26. Le comité vérifie l'état et le caractère approprié des efforts du FPI visant à faire en sorte que ses activités sont exercées, et que ses installations sont exploitées, de façon éthique, conforme à la loi et socialement responsable, et il recommande au conseil, pour approbation, les modifications de politiques et les initiatives liées aux programmes qu'il juge souhaitables.

Audit interne

27. Le FPI examine et approuve chaque année la relation d'audit interne et le plan annuel.

28. Le comité reçoit des rapports trimestriels provenant du service d'audit interne, avec lequel il tient des réunions à huis clos. Le service d'audit interne est invité à chaque réunion trimestrielle du comité d'audit.
29. Le comité veille à ce que le service d'audit interne soit indépendant de la direction et qu'il dispose de ressources suffisantes pour remplir son mandat.
30. Le comité approuve la nomination, le remplacement ou le congédiement des employés clés du service d'audit interne.